

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT



NGUYỄN TIẾN TRỰC

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP

**PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁ NHÂN THEO LUẬT ĐẤT ĐAI - THỰC TIỄN TẠI
ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN**

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

Bình Thuận - 2025

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT



NGUYỄN TIẾN TRỰC

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP

**PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁ NHÂN THEO LUẬT ĐẤT ĐAI - THỰC TIỄN TẠI
ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN**

CHUYÊN NGÀNH: LUẬT KINH TẾ

MÃ SỐ: 8340107

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS. VÕ TRUNG TÍN

Bình Thuận - 2025

Bình Thuận, ngày 20 tháng 02 năm 2025

NHẬN XÉT CỦA NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

1. Họ và tên học viên: Nguyễn Tiến Trục MSHV: 2318380107013

2. Chuyên ngành: Luật kinh tế Lớp: MEL2.1

3. Tên đề tài nghiên cứu: “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân theo Luật đất đai – Thực tiễn tại địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận”

4. Họ và tên người hướng dẫn khoa học: **TS. VÕ TRUNG TÍN**

5. Nhận xét:

(Nội dung nhận xét, người hướng dẫn cần tập trung vào các yêu cầu về: Kết cấu đề án tốt nghiệp (luận văn), phương pháp nghiên cứu, những nội dung (đóng góp) của đề tài nghiên cứu, thái độ làm việc của học viên, ...)

Đề án có kết cấu 3 Chương phù hợp với mục tiêu nghiên cứu. Phương pháp sử dụng chủ yếu trong đề án là các phương pháp truyền thống, đã phân tích, bình luận các quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân theo Luật đất đai và thực tiễn thực hiện tại địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận. Đề án có giá trị thực tiễn và có tính tham khảo đối với những người quan tâm.

Trong quá trình viết đề án, học viên thường xuyên liên lạc với giảng viên hướng dẫn và có kế hoạch làm việc phù hợp, có tinh thần cầu thị trong trao đổi và chỉnh sửa các nội dung góp ý.

Người hướng dẫn khoa học

TS.VÕ TRUNG TÍN

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề án này, tôi đã nhận được sự hỗ trợ và giúp đỡ quý báu từ nhiều cơ quan, tổ chức, và cá nhân. Với lòng biết ơn chân thành, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc đến tất cả các cá nhân và cơ quan đã tạo điều kiện, hỗ trợ và cung cấp cho tôi những số liệu kịp thời, chính xác trong quá trình học tập và nghiên cứu đề tài.

Đặc biệt, tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn chân thành nhất đến TS. Võ Trung Tín, Giảng viên, Trưởng Bộ môn Luật Đất đai - Môi trường, Khoa Luật Thương mại, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, người đã tận tình hướng dẫn và chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện đề án.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn quý thầy cô trong Hội đồng khoa học đã đóng góp những ý kiến quý báu và những lời khuyên giá trị, giúp tôi hoàn thiện bài đề án này.

Bên cạnh đó, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến gia đình, bạn bè, và đồng nghiệp, những người đã luôn quan tâm, tạo điều kiện, hỗ trợ và động viên tôi trong suốt thời gian qua.

Do điều kiện thời gian và nguồn lực còn hạn chế, chắc chắn đề án không thể tránh khỏi những thiếu sót. Tôi rất mong nhận được sự chỉ dạy và đóng góp ý kiến từ Quý Thầy Cô, bạn bè và đồng nghiệp để tôi có thể tiếp tục bổ sung và hoàn thiện đề án một cách tốt nhất.

Cuối cùng, tôi xin kính chúc Quý Thầy Cô dồi dào sức khỏe và gặt hái nhiều thành công trong sự nghiệp đào tạo các thế hệ tri thức tương lai.

Bình Thuận, ngày 20 tháng 02 năm 2025

Học viên thực hiện

Nguyễn Tiến Trực

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam kết rằng đề án này là kết quả của quá trình nghiên cứu độc lập và sáng tạo của riêng tôi. Toàn bộ số liệu, kết quả trình bày trong đề án đều trung thực, có nguồn gốc rõ ràng, và được lấy từ các cơ quan chức năng hoặc nguồn tài liệu chính thống đã công bố. Những kết luận khoa học trong đề án mang tính mới mẻ, chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình khoa học nào trước đây.

Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của nội dung trong đề án.

Bình Thuận, ngày 20 tháng 02 năm 2025

Học viên thực hiện

Nguyễn Tiến Trục

TÓM TẮT TIẾNG VIỆT

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quyền quan trọng của cá nhân sử dụng đất, giúp thị trường đất đai vận hành theo quy luật cung - cầu. Tuy nhiên, thực tiễn tại huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận cho thấy nhiều vấn đề như hợp đồng vô hiệu, trốn thuế, lợi dụng tình trạng "sốt" đất, và giao dịch thiếu minh bạch. Điều này gây khó khăn trong quản lý nhà nước và ảnh hưởng đến quyền lợi người dân. Nghiên cứu nhằm phân tích pháp luật, thực trạng áp dụng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân. Mục đích nghiên cứu của đề án là phân tích, đánh giá pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân, đồng thời nhận diện những tồn tại, bất cập của pháp luật về vấn đề này trên cơ sở đánh giá thực trạng thi hành. Trên cơ sở đó sẽ đề xuất định hướng và một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhu cầu tất yếu trong nền kinh tế thị trường, giúp dịch chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Dù hệ thống pháp luật hiện nay khá đầy đủ, nhưng vẫn tồn tại nhiều bất cập, mâu thuẫn, gây khó khăn trong thực tiễn áp dụng. Việc hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm đảm bảo tính thống nhất, minh bạch và an toàn pháp lý cho giao dịch chuyển nhượng là cần thiết, giúp giảm thiểu rủi ro, tranh chấp và thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường đất đai.

Từ khóa: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huyện Hàm Thuận Bắc, cá nhân, Luật Đất đai.

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN	ii
LỜI CAM ĐOAN	iii
TÓM TẮT TIẾNG VIỆT	iv
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT.....	viii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài	2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
3.1. Đối tượng nghiên cứu.....	4
3.2. Phạm vi nghiên cứu.....	4
4. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	5
7. Bố cục của đề án	6
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁ NHÂN THEO PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI	7
1.1. Khái niệm, đặc điểm của chuyển nhượng quyền sử dụng đất	7
1.1.1. Khái niệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất	7
1.1.2. Đặc điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	11
1.2. Khái quát pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân	14
1.2.1 Khái niệm pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân.....	14
1.2.1.1. Khái niệm.....	14

1.2.1.2. Cơ cấu pháp luật.....	15
1.2.2. Nội dung pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân theo pháp luật đất đai.....	20
1.3. Sự hình thành và phát triển của các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân	24
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	27
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT-THỰC TIỄN TẠI ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN	28
2.1. Thực trạng quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân	28
2.1.1. Quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân .	28
2.1.2. Thực trạng pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất...	32
2.1.3. Thực trạng pháp luật về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	35
2.1.4. Thực trạng pháp luật về nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	37
2.1.4.1. Giá đất chuyển nhượng	37
2.1.4.2. Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	39
2.1.4.3. Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	40
2.1.5. Thực trạng pháp luật về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	40
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận	44

2.2.1. Đặc thù của Huyện Hàm Thuận Bắc và sự phát triển kinh tế xã hội, điều kiện tự nhiên của Huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận	44
2.2.1.1. Đặc thù của Huyện Hàm Thuận Bắc.....	44
2.2.1.2. Sự phát triển kinh tế xã hội, điều kiện tự nhiên của Huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận	45
2.2.2. Tình hình giải quyết tranh chấp đất đai của cá nhân theo pháp luật đất đai tại địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận	48
2.2.3. Những hạn chế thiếu sót từ thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai giữa cá nhân theo pháp luật đất đai	51
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	60
CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN	61
3.1. Định hướng giải quyết tranh chấp đất đai giữa cá nhân theo pháp luật đất đai trên địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.....	61
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân theo pháp luật đất đai.....	64
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân theo pháp luật đất đai	72
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....	76
KẾT LUẬN	77
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	79

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Ý nghĩa
BLDS	Bộ luật Dân sự
BĐS	Bất động sản
CNQSDĐ	Chứng nhận quyền sử dụng đất
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KDBĐS	Kinh doanh Bất động sản
NSĐĐ	Người sử dụng đất
QSDĐ	Quyền sử dụng đất

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong tiến trình xây dựng và hoàn thiện pháp luật đất đai qua từng thời kỳ, các quyền năng cho người sử dụng đất nói chung và cá nhân sử dụng đất nói riêng được Nhà nước ngày càng quan tâm đến việc mở rộng đồng thời có cơ chế đảm bảo cho việc thực hiện những quyền năng này, đặc biệt là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là một trong những quyền năng mà cá nhân sử dụng đất thực hiện một cách thường xuyên và phổ biến trong các giao dịch dân sự về đất đai, là phương thức linh hoạt dịch chuyển quyền sử dụng đất trên thị trường tuân theo các quy luật của thị trường như quy luật cung - cầu, giá cả, cạnh tranh tôn trọng tối đa quyền tự do ý chí, thỏa thuận của các chủ thể giao dịch mà không có sự can thiệp sâu của Nhà nước. Con người luôn mong muốn tác động vào nó thường xuyên để tạo ra những giá trị vật chất, tinh thần phục vụ đời sống cho mình Tuy nhiên, trong thực tế, hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp trong thời gian qua giữa các chủ thể là cá nhân với nhau. Các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu diễn ra khá phổ biến do chủ thể thực hiện không am hiểu quy định pháp luật hoặc các chủ thể cố tình vi phạm pháp luật để có lợi cho mình, tình trạng giao dịch tự phát vẫn diễn ra tràn lan và phức tạp... là nguyên nhân dẫn đến tranh chấp, khiếu kiện kéo dài.

Với tư cách đại diện chủ sở hữu đất đai, Nhà nước trao quyền sử dụng đất đến tay người sử dụng và mở rộng các quyền năng cho họ trong quá trình sử dụng đất như được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên những hạn chế về pháp luật trong việc chuyển nhượng sử dụng đất của cá nhân như các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong nhiều trường hợp, đã cố tình ghi nhận giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn rất nhiều giá trị chuyển nhượng trên thực tế nhằm trốn thuế hay lợi dụng tình hình “sốt” đất trên địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận vừa qua để lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà con đặc biệt đối với cá nhân là người đồng bào dân tộc

thiếu số để vẽ ra quy hoạch mua đất với giá rẻ và bán lại với giá cao để hưởng chênh lệch. Thậm chí, lợi dụng trong tình trạng say rượu, sau đó viết giấy bán đất, hoặc nội dung trao đổi bằng lời nói thì khác so với nội dung trong văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến việc cá nhân có đất để chuyển nhượng không đúng theo thỏa thuận. Tuy nhiên vấn đề chuyển nhượng không chỉ đơn thuần lúc nào cũng tuân theo khuôn khổ pháp luật quy định trên thực tế tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất vẫn diễn ra phức tạp gây ra những khó khăn trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai Quỹ đất tại Huyện Hàm Thuận Bắc phần lớn đã được khai thác và đưa vào sản xuất.

Nhằm có cái nhìn thống nhất, hệ thống về pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân và thực tiễn thực hiện tại Huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận. Trên cơ sở đó đề xuất định hướng và các giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện về pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân tôi chọn đề tài ***“Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân theo Luật Đất đai – Thực tiễn tại địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận”***

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân là một đề tài được nhiều tầng lớp trong xã hội quan tâm nội dung cả về kinh tế lẫn hành chính Có thể kể đến một số công trình, bài báo tiêu biểu sau đây

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

Luận văn thạc sĩ Luật học của Phan Thị Ngọc Dung “về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo pháp luật Việt Nam” năm 2017.

Luận văn thạc sĩ Luật học của Nông Viết Vỹ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – Thực tiễn thi hành tại thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn”

Luận văn thạc sĩ Luật học của Nguyễn Trọng Công “Pháp luật về hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân và thực tiễn thi hành tại địa bàn thành phố Lạng Sơn tỉnh Lạng Sơn” năm 2020.

Luận văn thạc sĩ Luật học của Hà Thị Yến “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các cá nhân từ thực tiễn giải quyết tại Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình” năm 2019.

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 BĐS ở nước ta” của tác giả Nguyễn Quang Tuyền 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 BĐS” của tác giả Võ Văn Hòa trên Tạp chí Tòa án nhân dân số 4/2018,

Bàn về địa vị pháp lý của hộ gia đình trong giao dịch về quyền sử dụng đất của Nguyễn Phúc Thiện, Tạp chí Nghề Luật 2019. - Số 1, tr. 4451.

Các công trình nêu trên đã được nhiều học viên, chuyên gia quan tâm nghiên cứu dưới nhiều góc độ khác nhau và được nghiên cứu và đi sâu một số vấn đề lý luận về giao dịch quyền sử dụng đất, thực trạng pháp luật về các giao dịch dân sự, thương mại về quyền sử dụng đất, đã đưa ra những hạn chế thiếu sót của pháp luật, thực tiễn thi hành và đề nghị các giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao dịch quyền sử dụng đất. Đây là tiền đề, là cơ sở quý báu cho tác giả tham khảo, học hỏi và xác định những vấn đề còn để ngỏ, cần tác giả có sự tổng hợp và kế thừa để nghiên cứu một cách có hệ thống thông qua hoạt động thực tiễn từ đó phân tích và đưa ra những nhận định đánh giá của mình về các quy định pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân để đưa ra giải pháp hoàn thiện.

Xuất phát từ tính cấp thiết trên, học viên chọn nghiên cứu đề tài ***“Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân và thực tiễn thực hiện tại Huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận”*** làm đề án tốt nghiệp thạc sỹ.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của Đề án là các quy định pháp luật pháp luật liên quan tới chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân, thực tiễn thực hiện tại Huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Do chủ thể thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật gồm nhiều loại, trong khuôn khổ của một đề án, tác giả chỉ tập trung nghiên cứu pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với chủ thể là cá nhân và thực tiễn thực hiện tại Huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận mà không nghiên cứu đối với các chủ thể khác.

4. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của đề án là phân tích, đánh giá pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân, đồng thời nhận diện những tồn tại, bất cập của pháp luật về vấn đề này trên cơ sở đánh giá thực trạng thi hành. Trên cơ sở đó sẽ đề xuất định hướng và một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân. Để đạt được mục đích nghiên cứu đề án xác định các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau:

Thứ nhất, Phân tích, làm sáng tỏ cơ sở lý luận về quyền sử dụng đất, về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân;

Thứ hai, phân tích những yếu tố tác động đến pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân.

Thứ ba, phân tích, đánh giá những quy định hiện hành của pháp luật về

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân.

Thứ tư, nhận diện những khó khăn vướng mắc phát sinh trong quá trình thực thi các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân trên địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Thứ năm, đề xuất định hướng và những kiến nghị nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật và nâng hiệu quả thực thi các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Đề án được thực hiện dựa trên cơ sở lý luận chủ nghĩa Mác - Lênin về Nhà nước và pháp luật, các quan điểm của Đảng về xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa nói chung và quản lý, sử dụng đất đai nói riêng.

Các phương pháp được sử dụng để giải quyết các vấn đề của đề tài đề án bao gồm: Phương pháp phân tích, phương pháp diễn dịch, phương pháp so sánh, phương pháp đánh giá, phương pháp tổng hợp, phương pháp quy nạp, phương pháp lập luận logic.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

Đề án làm sáng tỏ các vấn đề lý luận mới, từ đó hệ thống hóa một cách đầy đủ các cơ sở khoa học về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân; Đồng thời đề án phân tích được những ưu điểm, hạn chế trong quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân để có hướng hoàn thiện Luật đất đai trong thời gian tới.

Thông qua việc nghiên cứu thực tiễn các hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân trên địa bàn Huyện Hàm Thuận Bắc, đặc biệt quan tâm các hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn; đề án nhận diện những tồn tại, bất cập và những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng

đất, cũng như những sai phạm trong quá trình thực hiện hoạt động chuyển nhượng của cá nhân.

7. Bố cục của đề án

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận và Phụ lục, nội dung đề án gồm 3 chương:

Chương 1. Tổng quan về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân theo pháp luật đất đai

Chương 2. Thực trạng quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất-Thực tiễn tại địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

Chương 3. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân trên địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁ NHÂN THEO PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

1.1. Khái niệm, đặc điểm của chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo Luật đất đai 2024 định nghĩa thì đất đai thuộc quyền sở hữu của toàn dân và do Nhà nước làm chủ sở hữu Nhà nước theo đó trao quyền sử dụng đất cho người dân thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất. Luật cũng công nhận quyền sử dụng đất đối với những người sử dụng đất ổn định và quy định về quyền cũng như nghĩa vụ chung của người sử dụng đất. Nhà nước theo đó trao quyền sử dụng đất cho người dân. Quyền sử dụng đất là những khả năng của một chủ thể được thực hiện hoặc được hưởng những quyền nhất định khi khai thác và sử dụng đất những quyền đó được pháp luật ghi nhận và bảo đảm thực hiện trên thực tế. Người sử dụng đất được sở hữu phần giá trị QSDĐ, được phép chuyển nhượng QSDĐ đối với các phần diện tích được giao tương ứng với nghĩa vụ thực hiện với Nhà nước. Cá nhân là thành phần chiếm phần lớn người sử dụng đất, được ghi nhận trong Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI (năm 1986) đã phát động công cuộc đổi mới toàn diện đất nước, chuyển nền kinh tế sang cơ chế thị trường.

Từ khi Luật Đất đai đầu tiên ra đời vào năm 1987, “hộ nông dân” là một trong những đối tượng được Nhà nước giao đất. Hộ gia đình là “người sử dụng đất” trong nước theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Luật Đất Đai 2013, Cá nhân là “người sử dụng đất” trong nước theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Luật Đất Đai 2013. Quyền sử dụng đất của hộ gia đình là tài sản chung của hộ gia đình (Khoản 1 Điều 102 BLDS 2015). Theo khoản 29 Điều 3 Luật Đất Đai 2013 quy định “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân huyết thống nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử

dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.” Theo quy định này, "hộ gia đình sử dụng đất" bao gồm những cá nhân có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng với nhau, đồng thời đang sống chung trong một gia đình. Điều này phản ánh sự kết hợp giữa các yếu tố pháp lý và thực tế về mối quan hệ gia đình trong việc xác định quyền sử dụng đất. Quy định nhấn mạnh rằng hộ gia đình sử dụng đất phải là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống hoặc nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình. Điều này đồng nghĩa với việc, một hộ gia đình không chỉ đơn thuần là một nhóm người sống chung mà còn phải có sự kết nối về mặt pháp lý, ví dụ như vợ chồng, cha mẹ con cái, hoặc những người có nghĩa vụ nuôi dưỡng theo pháp luật (ví dụ: ông bà nuôi dưỡng cháu). Điều này giúp xác định rõ ai là thành viên trong hộ gia đình và từ đó xác định quyền sử dụng đất của họ. Điều kiện tiếp theo là các thành viên trong hộ gia đình phải đang sống chung. Yếu tố này thể hiện thực tế về sinh hoạt chung của các thành viên trong hộ gia đình, nhằm tạo cơ sở xác định quyền sử dụng đất. Việc sống chung không chỉ là sự đồng sở hữu đất mà còn là sự tương tác về mặt xã hội giữa các thành viên trong hộ gia đình. Hơn nữa, quyền sử dụng đất của hộ gia đình phải là quyền sử dụng đất chung tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này có nghĩa là tất cả các thành viên trong hộ gia đình đều có quyền chung đối với mảnh đất mà Nhà nước đã cấp, cho thuê, công nhận hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng. Quyền sử dụng đất này được thể hiện qua việc tất cả các thành viên trong hộ gia đình đều có quyền và nghĩa vụ tương đương đối với đất đai đó.

Tại khoản 6, Điều 3, Luật Đất đai 2024, “Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là cá nhân đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp mà có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó theo quy định của Chính phủ”.

Tại khoản 3, Điều 4, Luật Đất đai 2024, “Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân)”.

Theo đó, quyền sử dụng đất được hiểu ở những phương diện sau đây:

Thứ nhất, nhìn nhận dưới góc độ kinh tế, QSDĐ về bản chất là một quyền dân sự theo đó chủ thể sử dụng đất được thực hiện những quyền cụ thể hoặc có quyền yêu cầu người khác thực hiện những hành vi nhất định để thỏa mãn lợi ích của mình. Cụ thể, NSDD được quyền kinh doanh tìm kiếm lợi nhuận trên thửa đất của mình thông qua việc sử dụng khai thác diện tích đất đó vào các mục đích khác nhau nhằm tận dụng tối đa lợi ích vốn có từ đất và những lợi ích thu được từ đất. Bên cạnh đó, họ có quyền yêu cầu những NSDD khác không thực hiện những hành vi xâm hại đến quyền và lợi ích chính đáng của họ như: Không được lấn chiếm, hủy hoại đất hoặc có hành vi cản trở đến việc thực hiện QSDĐ của họ. Như vậy, dưới góc độ kinh tế, QSDĐ được biểu hiện bằng những quyền năng cụ thể của NSDD, những quyền năng này được thực hiện trong quá trình khai thác và sử dụng đất sẽ mang lại lợi ích cho NSDD.

Thứ hai, nhìn nhận dưới góc độ pháp lý, QSDĐ là quyền mà pháp luật ghi nhận cho NSDD được hưởng được thực hiện trong quá trình khai thác, sử dụng đất. Dưới góc độ này, thông qua việc ghi nhận QSDĐ của mỗi chủ thể sử dụng đất, vai trò của Nhà nước trong vấn đề quản lý, khai thác nguồn tài nguyên đất đai được thể hiện rõ rệt. Cụ thể, lợi ích của NSDD có được đáp ứng hay không phụ thuộc vào việc pháp luật có quy định cho họ được phép thực hiện hoặc được hưởng quyền hay không mức độ hưởng quyền đến đâu và khả năng đảm bảo của Nhà nước thể hiện như thế nào khi họ thực hiện QSDĐ. Trên thực tế, các quốc gia khác nhau, với điều kiện kinh tế - xã hội khác nhau với bản chất nhà nước riêng biệt thì khả năng đảm bảo về mặt pháp lý QSDĐ cho NSDD là khác nhau.

Từ việc phân tích, xem xét QSDĐ trên cả hai phương diện trên, khái niệm QSDĐ được hiểu là những quyền năng sử dụng đất cụ thể của NSDD, được pháp luật ghi nhận, quy định trong các Văn bản quy phạm pháp luật và được Nhà nước đảm bảo thực hiện đối với các chủ thể sử dụng đất trong quá trình khai thác, sử dụng đất.

*** Khái niệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân**

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hành vi chuyển QSDĐ, trong trường hợp người sử dụng đất chuyển đi nơi khác, chuyển sang làm nghề khác, không có khả năng sử dụng hoặc để thực hiện quy hoạch sử dụng đất mà pháp luật cho phép.... Trong trường hợp này, người nhận đất phải trả cho người chuyển QSDĐ một khoản tiền tương ứng với mọi chi phí họ phải bỏ ra để có được quyền sử dụng đó và số đầu tư làm tăng giá trị đất đai. Đặc thù của việc chuyển nhượng QSDĐ là đất đai vẫn thuộc sở hữu toàn dân và việc chuyển quyền chỉ thực hiện trong giới hạn của thời gian giao đất; Nhà nước có quyền điều tiết phân địa tô chênh lệch thông qua việc thu thuế chuyển QSDĐ, thuế sử dụng đất và tiền sử dụng đất, Nhà nước có thể quy định một số trường hợp không được chuyển QSDĐ; chuyển nhượng QSDĐ đều phải đăng ký biến động về đất đai, nếu không sẽ bị xem là hành vi phạm pháp.

Pháp luật được xem là một trong những phương thức hiệu quả để thực hiện chức năng quản lý nhà nước. Hệ thống pháp luật được chia thành những bộ phận cấu thành khác nhau để điều chỉnh các nhóm quan hệ xã hội riêng biệt, nhưng có sự tác động qua lại với nhau đảm bảo cho các quan hệ này tồn tại, phát triển hợp quy luật Trên phương diện lí luận “Chế định pháp luật là một nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh một quan hệ xã hội có đặc điểm chung có mối liên hệ mật thiết với nhau thuộc cùng một loại”.

Như vậy, có thể hiểu pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ là nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh sự chuyển dịch QSDĐ từ người có QSDĐ hợp pháp sang người khác theo một trình tự, thủ tục, điều kiện nhất định do pháp luật quy định, theo đó, người có QSDĐ (bên chuyển nhượng) có nghĩa vụ chuyển giao đất, QSDĐ cho người nhận chuyển nhượng người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ về thuế cũng như các khoản lệ phí theo quy định của pháp luật.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân là việc chuyển giao quyền sử dụng đất hợp pháp hay thường gọi là “mua bán đất” đảm bảo về điều kiện chuyển

nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất và được thực hiện theo đúng các thủ tục, quy trình hành chính về lĩnh vực đất đai do pháp luật hiện hành quy định của cá nhân cho chủ thể nhận chuyển nhượng QSDĐ, quyền và nghĩa vụ của hai bên được quy định cụ thể trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng, chứng thực.

1.1.2. Đặc điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất là quyền phái sinh trên cơ sở quyền sở hữu đất đai của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đại diện hay còn gọi là quyền phụ thuộc vào Nhà nước).

Hiến pháp năm 2013 (Điều 53) và Luật Đất đai 2013 (Điều 4), Luật Đất đai 2024 (Điều 12) ghi nhận Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Việc quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân nảy sinh mâu thuẫn, bởi lẽ với tư cách là một cộng đồng toàn dân không thể đứng ra thực hiện các quyền năng của chủ sở hữu đối với đất cho nên phải cử một người đại diện cho mình để thực hiện các quyền năng này, người đó là Nhà nước. Trên nền tảng ấy, quyền sử dụng đất do Nhà nước trao quyền tuy là tài sản của người sử dụng đất nhưng là một tài sản đặc biệt bởi lẽ quyền sử dụng đất không được thực hiện bởi người đại diện chủ sở hữu đất đai, mà Nhà nước đại diện chủ sở hữu phải thông qua việc trao quyền cho người sử dụng đất thì quyền sử dụng đất mới được thực hiện trên thực tế. Như vậy có thể hiểu quyền sử dụng đất đai của những người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quyền phụ thuộc vào ý chí của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đại diện. Theo đó, Nhà nước cho phép ai, với quyền sử dụng đất cụ thể nào được thực hiện giao dịch thì giao dịch đó mới hợp pháp, phát sinh hiệu lực trên thực tế.

Thứ hai, quyền sở hữu đất là quyền ban đầu (có trước), còn quyền sử dụng đất là quyền phái sinh (có sau) xuất hiện khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất của Nhà nước phát sinh dựa trên cơ sở Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai, nên quyền sử dụng đất này là vĩnh viễn

trọn vẹn và không bị ai hạn chế. Còn quyền sử dụng đất của người sử dụng xuất hiện khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất... và phụ thuộc vào ý chí của Nhà nước, vì vậy, quyền sử dụng đất của họ bị hạn chế bởi diện tích thời hạn và mục đích sử dụng... nếu như quyền sử dụng đất của Nhà nước mang tính gián tiếp và trừu tượng thì ngược lại, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất lại mang tính trực tiếp và cụ thể.

Thứ ba, tuy là một quyền phái sinh nhưng quyền sử dụng đất cũng có tính độc lập. Theo đó, với mỗi quyền sử dụng đất mà Nhà nước trao hoặc công nhận cho mỗi chủ thể là các tổ chức, cá nhân trong nước, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài một cách hợp pháp thì họ có quyền quyết định cách thức khai thác và sử dụng sao cho có hiệu quả nhất, phù hợp và linh hoạt nhất đối với mỗi chủ thể sử dụng. Cụ thể, người sử dụng đất có thể tự mình đầu tư vốn, công sức, các tiến bộ của khoa học kỹ thuật và sự sáng tạo của mình để trực tiếp khai thác, sử dụng đất trên cơ sở mục đích sử dụng đất Nhà nước. đã xác định, song người sử dụng đất cũng có lựa chọn một phương thức khai thác quyền sử dụng đất khác đi, đó là đưa quyền sử dụng đất đó vào thị trường để giao dịch như cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là những phương thức khai thác quyền sử dụng đất một cách linh hoạt, thể hiện sự chủ động linh hoạt và quyền tự quyết của mỗi chủ thể sử dụng đất trên mảnh đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Đây là tính độc lập tương đối của quyền sử dụng đất của các chủ thể sử dụng đất. Tuy nhiên, sự độc lập này phải trong khuôn khổ cho phép của Nhà nước, theo đó, việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện và tuân thủ các thủ tục được quy định cụ thể trong Luật Đất đai và văn bản hướng dẫn thi hành.

***Đặc điểm của chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân**

Đối với NSDD cần phải đáp ứng những điều kiện mà pháp luật quy định bao

gồm điều kiện chung về chuyển nhượng QSDĐ quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 và điều kiện cụ thể cho mỗi chủ thể sử dụng đất thì mới được phép chuyển nhượng.

Thứ nhất, pháp luật quy định quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân được thực hiện trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Mọi tổ chức, cá nhân trong xã hội không có quyền sở hữu đất, họ được Nhà nước giao đất và quyền sử dụng để sử dụng ổn định lâu dài. Đối tượng của quyền sử dụng đất là đất đai, một tài sản thuộc quyền sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu quản lý. Không giống với các hàng hoá thông thường mà chủ sở hữu được toàn quyền định đoạt, quyền sử dụng đất là loại hàng hoá mà sự tồn tại phụ thuộc rất nhiều vào ý chí của Nhà nước.

Thứ hai, do đất đai có vị trí cố định không đi dời được do vậy khác với các loại hàng hóa khác, cần phải được đo đạc, lập hồ sơ thửa, đánh số, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu được tiến hành thông qua hệ thống giấy tờ về đất.

Thứ ba, giá đất do Nhà nước quy định theo mục đích sử dụng đất tại thời điểm định giá, bảo đảm nguyên tắc phù hợp với cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước. Chính phủ quy định phương pháp định giá đất và khung giá đất làm căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất. Giá trị quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phụ thuộc vào nhiều yếu tố như kích thước, hình thể, diện tích thửa đất hoặc lô đất, đặc điểm trên mặt đất và dưới lòng đất, các tiện lợi và nguy cơ rủi ro của tự nhiên khả năng mang lại thu nhập từ quyền sử dụng đất... Đồng thời, còn có những yếu tố khác ảnh hưởng tới giá, chẳng hạn như sự can thiệp của Nhà nước thông qua phương pháp đầu tư nâng cấp cơ sở hạ tầng.

Thứ tư, Nhà nước có quyền điều tiết địa tô chênh lệch thông qua việc thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất và tiền sử dụng đất. Nhà nước có thể quy định một số trường hợp không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều phải đăng ký biến động về đất đai, nếu

không đều sẽ được xem là hành vi phạm pháp.

1.2. Khái quát pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân

1.2.1 Khái niệm pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân

1.2.1.1. Khái niệm

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) là một hành vi pháp lý quan trọng, được quy định trong Điều 193 Luật Đất đai 2024, trong đó xác định chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hành vi chuyển nhượng quyền sở hữu đất đai từ một cá nhân hoặc tổ chức đang sử dụng đất sang cho cá nhân, tổ chức khác, bao gồm cả việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các hình thức sở hữu khác nhau, chẳng hạn như từ hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sang các chủ thể khác có nhu cầu sử dụng.

Theo quy định tại Điều 191 Luật Đất đai 2024, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện khi người sử dụng đất có quyền sở hữu hợp pháp đối với mảnh đất, và khi họ có đủ điều kiện để thực hiện giao dịch này. Các điều kiện này bao gồm việc đất không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Nhà nước (ví dụ: đất nông nghiệp, đất trong khu vực quy hoạch, đất bị tranh chấp). Mọi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được thực hiện thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Điều này phản ánh sự quan trọng của quyền sử dụng đất không chỉ là tài sản của các cá nhân, mà còn là một yếu tố quan trọng trong việc phát triển kinh tế và xã hội. Pháp luật quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo sự công bằng, hợp pháp trong các giao dịch đất đai, bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch và ngăn ngừa các hành vi lừa đảo, đầu cơ đất đai trái pháp luật.

Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chỉ bao quát các giao dịch bình thường giữa các bên, mà còn bao gồm các trường hợp đặc biệt như khi

người sử dụng đất không còn khả năng sử dụng đất, muốn chuyển sang nghề khác, hoặc chuyển đi nơi khác sinh sống. Cũng như các trường hợp khi Nhà nước yêu cầu chuyển nhượng để thực hiện quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo mục tiêu phát triển đô thị, công nghiệp, hoặc phục vụ lợi ích công cộng. Điều 191 Luật Đất đai 2024 nhấn mạnh rằng, trong các trường hợp chuyển nhượng, người nhận quyền sử dụng đất sẽ phải trả cho bên chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất, bao gồm cả các chi phí mà bên chuyển nhượng đã bỏ ra để có được quyền sử dụng đất và những khoản đầu tư làm tăng giá trị đất đai. Quy định này nhằm bảo vệ quyền lợi của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, đảm bảo rằng giao dịch diễn ra minh bạch, công bằng.

1.2.1.2. Cơ cấu pháp luật

Cơ cấu pháp luật điều chỉnh chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân bao gồm những nội dung cơ bản sau:

*Quy phạm quy định về nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên tắc là những xu hướng chủ đạo nhằm định hướng cho các chủ thể khi tham gia quan hệ chuyển nhượng QSDĐ tuân theo nhằm đảm bảo trật tự ổn định, hài hòa lợi ích của các bên và lợi ích chung của Nhà nước, của xã hội. Nguyên tắc của chuyển nhượng QSDĐ còn với ý nghĩa rằng chúng có giá trị bắt buộc đối với các chủ thể khi thiết lập và thực hiện giao dịch phải tuân theo, nếu không tuân thủ giao dịch đó có thể vô hiệu cả về nội dung và hình thức, thậm chí giao dịch đó không được pháp luật thừa nhận và bảo đảm thực thi trên thực tế.

Với bản chất là giao dịch dân sự nên chuyển nhượng QSDĐ trước hết phải tuân thủ các nguyên tắc chung khi giao kết và thực hiện hợp đồng như nguyên tắc tự do ý chí, tự do hợp đồng bình đẳng và tôn trọng quyền, lợi ích chính đáng của các bên. Bên cạnh đó, để đảm bảo phù hợp với tính chất, đặc điểm của mỗi loại giao dịch chuyển nhượng như chuyển nhượng mà đối tượng là cá nhân hay tổ chức, chủ thể trong nước hay chủ thể có yếu tố nước ngoài, loại QSDĐ chuyển nhượng là sử dụng cho mục đích nông nghiệp, hay phi nông nghiệp, trong khu kinh tế hay khu

chế xuất, khu công nghệ cao... Luật Đất đai với vai trò là Luật chuyên ngành điều chỉnh trực tiếp các quan hệ về QSDĐ sẽ quy định những nguyên tắc chung cũng như các nguyên tắc đặc thù đối với mỗi loại giao dịch cho phù hợp. Cùng với đó, chuyển nhượng QSDĐ còn liên quan đến sự chuyển dịch của các tài sản là nhà ở, vật kiến trúc và các công trình khác trên đất. Do vậy, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh BĐS cũng quy định về nguyên tắc buộc các chủ thể khi thực hiện giao dịch QSDĐ gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng trên đất phải tuân theo. Đặc biệt là đối với những giao dịch về nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư trong kinh doanh BĐS.

* Quy phạm quy định về đối tượng chuyển nhượng trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay còn gọi là khách thể của quan hệ pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính là QSDĐ. Khách thể của một quan hệ pháp luật là những lợi ích vật chất, tinh thần hoặc các lợi ích xã hội khác mà các chủ thể mong muốn đạt được khi tham gia các quan hệ pháp luật. Khách thể của quan hệ pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là những lợi ích vật chất chứa đựng trên mỗi diện tích đất chuyển nhượng và những quyền và lợi ích hợp pháp của những tài sản gắn liền với đất nếu có.

Theo quy định của pháp luật đất đai ở nước ta, không phải tất cả các loại quyền sử dụng đất đai đều được trở thành hàng hóa để chuyển nhượng và trở thành khách thể của quan hệ pháp luật này bởi vì đất đai của chúng ta thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, nên chúng không thể trở thành đối tượng được tự do chuyển nhượng. Việc QSDĐ có trở thành đối tượng trong các giao dịch chuyển nhượng hay không là phụ thuộc vào nguồn gốc xác lập QSDĐ hoặc cơ sở làm phát sinh QSDĐ đó và chúng luôn gắn liền với mỗi chủ thể sử dụng đất nhất định. Mặt khác, QSDĐ đó cũng phải đảm bảo tính pháp lý hợp pháp của QSDĐ, không có tranh chấp với ai và không thuộc diện Nhà nước kê biên để thực hiện nghĩa vụ dân sự khác. Không chỉ dừng lại ở các điều kiện chung mỗi QSDĐ sử

dụng với mục đích khác nhau và cách thức thực hiện nghĩa vụ tài chính không giống nhau, vì vậy, không thể đánh đồng mại QSDĐ dù đã đủ tính hợp pháp đều trở thành đối tượng tham gia giao dịch chuyển nhượng. Xuyên suốt các quy định về quyền chuyển nhượng QSDĐ của pháp luật đất đai hiện hành cho thấy, điều kiện riêng của mỗi QSDĐ được phép chuyển nhượng chủ yếu đối với loại đất sử dụng cho mục đích kinh doanh hoặc với tư cách là tư liệu sản xuất, đối với các loại đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng sẽ không là đối tượng của giao dịch chuyển nhượng. Cùng với đó, chủ thể sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính cho toàn bộ thời gian sử dụng như giao đất có thu tiền, thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất. Với các quy định về điều kiện chung và điều kiện cho từng QSDĐ được phép tham gia giao dịch trên thị trường sẽ là cơ sở để các chủ thể tham gia giao dịch tìm hiểu tính hợp pháp của QSDĐ trước khi thiết lập giao dịch. Nếu việc ký kết và thực hiện giao dịch chuyển nhượng với đối tượng là QSDĐ không đáp ứng các yêu cầu và điều kiện nêu trên thì hợp đồng sẽ vô hiệu về đối tượng, theo đó, giao dịch sẽ không được pháp luật bảo vệ, rủi ro có thể xảy ra đối với bên nhận chuyển nhượng cũng là nguyên nhân châm ngòi cho những tranh chấp, bất đồng.

* Quy phạm quy định về chủ thể trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bất kỳ một quan hệ pháp luật nào cũng có yếu tố chủ thể, nội dung và khách thể. Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không nằm ngoài cơ cấu đó. Chính vì vậy, yếu tố chủ thể trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một yếu tố quan trọng trong nghiên cứu về pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo giáo trình Lý luận chung về Nhà nước và pháp luật thì “chủ thể của quan hệ pháp luật là các cá nhân tổ chức có những điều kiện do pháp luật quy định và tham gia quan hệ pháp luật” cũng theo giáo trình này, để đáp ứng các điều kiện của pháp luật và được tham gia vào quan hệ pháp luật thì chủ thể phải đáp ứng các điều kiện về năng lực pháp luật và năng lực hành vi.

Trong pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định các chủ thể tham gia vào quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm: tổ chức, cá nhân trong nước, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Các chủ thể này phải đảm bảo đủ điều kiện về năng lực pháp luật và năng lực hành vi, cụ thể là đối với cá nhân phải có đủ năng lực hành vi dân sự để tự mình tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc phải có sự ủy quyền cho chủ thể khác thay mình tham gia. Đối với tổ chức phải là người đại diện theo pháp luật cho tổ chức hoặc được người đại diện theo pháp luật ủy quyền tham gia giao dịch. Cùng với đó, mỗi chủ thể sử dụng đất khác nhau, với mục đích sử dụng đất khác nhau thì hình thức sử dụng đất và phương thức thực hiện nghĩa vụ tài chính cũng khác nhau. Sự khác nhau này cũng sẽ là cơ sở, là căn cứ để xác định tư cách chủ thể có hay không được tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ. Việc chủ thể sử dụng đất nào trong nước, ngoài nước được tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ được pháp luật đất đai quy định một cách đầy đủ và cụ thể trong phần quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đây là cơ sở để xác định một chủ thể có được tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hay không. Bên cạnh đó, không phải ai có tiền cũng đương nhiên trở thành chủ thể nhận chuyển nhượng QSDĐ. Đối với một số loại đất mà Nhà nước cần phải kiểm soát chặt chẽ hơn như đất nông nghiệp nhằm đảm bảo cho người nông dân có đất để sản xuất, có việc làm hoặc nhằm hạn chế tình trạng đầu cơ, thu mua đất vào tay một số thế lực có tiền thì pháp luật đất đai quy định về tư cách của chủ thể nhận chuyển nhượng QSDĐ như chỉ những hộ nông dân trực tiếp sản xuất nông nghiệp mới được nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp trồng lúa nước, hoặc chủ thể sinh sống trong phân khu bảo vệ rừng đặc dụng rừng phòng hộ mới là chủ thể được quyền nhận chuyển nhượng đối với đất nông nghiệp, đất ở tại các phân khu đó của cá nhân, hoặc đối với các chủ thể nhận chuyển nhượng các dự án đầu tư trong kinh doanh BĐS thì chủ thể đó cũng phải được thành lập dưới hình thức doanh nghiệp, hợp tác xã với đăng ký kinh doanh BĐS, có vốn pháp định và tỷ lệ vốn đầu tư ban đầu đối với một số dự án cụ thể như khu đô thị mới, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công

ng nghiệp... Các chủ thể nếu không được pháp luật cho phép thì giao dịch chuyển nhượng được thiết lập cũng đương nhiên vô hiệu hoặc chủ thể không được thực hiện giao dịch nhưng vẫn ký kết và thực hiện giao dịch chuyển nhượng còn có thể bị coi là có dấu hiệu lừa dối, vi phạm cả điều kiện chủ thể và nguyên tắc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Với chủ thể nhận chuyển nhượng nếu không được pháp luật đất đai cho phép thì cũng không được xác lập QSDĐ hợp pháp, không được pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích trong quá trình khai thác, sử dụng đất.

Ngoài ra, đối với những trường hợp chuyển nhượng QSDĐ là những dự án đầu tư của các doanh nghiệp là các công ty trách nhiệm hữu hạn hay công ty cổ phần, doanh nghiệp tư nhân hay doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì khi tham gia giao dịch cần phải xem xét tư cách chủ thể và người có quyền ký kết và thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ hay không. Trong trường hợp này, Luật Doanh nghiệp có vai trò quan trọng trong việc quy định đại diện trước pháp luật của doanh nghiệp là ai với tư cách là chủ thể được quyền quyết định chuyển nhượng QSDĐ của doanh nghiệp, cũng như có thẩm quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

* Quy phạm quy định về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trình tự, thủ tục là các cách thức, các quy trình và các bước cụ thể mà các chủ thể khi tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ phải tiến hành tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm thiết lập một trật tự hành chính có trật tự ổn định giúp Nhà nước kiểm soát chặt chẽ các giao dịch và sự biến động của các quan hệ đất đai trên thị trường. Cũng thông qua các thủ tục hành chính mà các chủ thể thực hiện, cũng nhằm Nhà nước thực hiện truy thu các nghĩa vụ tài chính của các chủ thể khi thực hiện giao dịch cho ngân sách nhà nước. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ còn giúp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật, chỉnh lý thông tin và hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính. Thông qua đó, giúp Nhà nước theo dõi nắm chắc tình hình đất đai. Quan trọng hơn thông qua trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ giúp cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, kiểm

soát, sàng lọc hồ sơ để xác định trường hợp nào đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thì Nhà nước mới tiếp nhận hồ sơ và thực hiện các dịch vụ hỗ trợ cho các chủ thể xác lập và thực hiện giao dịch. Ngược lại, nếu hồ sơ không đầy đủ, các điều kiện về chủ thể, về đối tượng không tuân thủ đúng quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền từ chối tiếp nhận hồ sơ và không cho phép thực hiện giao dịch đó. Đây là quy định bắt buộc cần phải thực hiện đối với các chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ.

* Quy phạm quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xu hướng chung của pháp luật ở hầu hết các quốc gia trên thế giới cũng như pháp luật của Việt Nam là đối với những giao dịch có giá trị lớn đối với xã hội và công dân, có tầm quan trọng đặc biệt đối với quốc gia thì bắt buộc giao dịch đó phải được thể hiện thông qua hợp đồng bằng văn bản BLDS 2015 và Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 đều thể hiện xu hướng chung này. Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản tuân theo các nguyên tắc chung khi ký kết hợp đồng và với những điều khoản cơ bản và chủ yếu đã được định hướng trong hợp đồng thông dụng và hợp đồng mẫu. Mặt khác, để hợp đồng phát sinh hiệu lực, là cơ sở để ràng buộc trách nhiệm của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng trước Nhà nước, trước mỗi bên và của bên thứ ba nếu có và cũng là cơ sở để giải quyết khi có tranh chấp, bất đồng xảy ra, BLDS và Luật Đất đai hiện hành đều thống nhất quy định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được công chứng và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới phát sinh hiệu lực. Chưa bàn đến tính phù hợp của quy định này trên thực tế hay không song với quy định về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo pháp luật hiện hành cho thấy, tính chặt chẽ của pháp luật khi quy định về vấn đề này.

1.2.2. Nội dung pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân theo pháp luật đất đai

Không chỉ dừng lại là một quan hệ chuyển QSDĐ phổ biến, cơ bản, mà cùng với sự phát triển của kinh tế - xã hội, chuyển nhượng QSDĐ ngày càng phong phú

và phức tạp. Việc xác lập các quyền cụ thể của cá nhân trong Luật đất đai năm 2013, Luật đất đai năm 2024 là nền tảng pháp lý cho việc thực hiện các giao dịch dân sự về đất đai. Thực tế chỉ ra rằng nhu cầu sử dụng đất không chỉ nhằm mục đích khai thác tối đa các lợi ích vốn có của đất mà trong khai thác và sử dụng việc xác lập các quyền chuyển nhượng là mang đợi tất yếu của hàng triệu cá nhân sử dụng đất. Vì vậy, pháp luật đất đai xây dựng hành lang pháp lý cho việc mở rộng tối đa các quyền năng của cá nhân đồng thời cho phép họ được thực hiện đầy đủ các giao dịch dân sự về đất đai theo một trình tự, thủ tục chặt chẽ phù hợp với nhu cầu chuyển dịch và tích tụ đất đai trong nền kinh tế hàng hóa có điều tiết từ phía Nhà nước.

Lý luận một số điểm đặc thù và sự chi phối nội dung pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân

Người dân tộc thiểu số là một thuật ngữ được sử dụng phổ biến không chỉ trong xã hội, trong sách, báo chuyên môn mà còn hiện diện trong các văn bản pháp luật ở nước ta. Hiện nay khái niệm dân tộc thiểu số được định nghĩa tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định 05/2011/NĐ-CP về công tác dân tộc như sau: “Dân tộc thiểu số là những dân tộc có số dân ít hơn so với dân tộc đa số trên phạm vi lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”.

Cá nhân người dân tộc thiểu số là những cá nhân thuộc dân tộc có số dân ít hơn so với dân tộc đa số trên phạm vi lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Pháp luật về giải quyết đất ở, đất sản xuất của đồng bào dân tộc thiểu số là một chế định cơ bản của pháp luật đất đai nhằm thể chế hóa quan điểm, đường lối của Đảng và chính sách dân tộc của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai Lĩnh vực pháp luật này bao gồm các quy định về giải quyết đất ở, đất sản xuất của đồng bào dân tộc thiểu số. Mặc dù khái niệm pháp luật về giải quyết đất ở, đất sản xuất của đồng bào dân tộc thiểu số được sử dụng khá phổ biến trong các văn bản pháp luật song tại Điều 3 Luật đất đai năm 2013 về giải thích từ ngữ lại không giải thích cụ thể về

khái niệm này. Nghiên cứu nội dung các quy định hiện hành về giải quyết đất ở, đất sản xuất của đồng bào dân tộc thiểu số, theo tác giả, khái niệm chế định pháp luật này có thể được hiểu như sau. Pháp luật về giải quyết đất ở, đất sản xuất của đồng bào dân tộc thiểu số là một chế định cơ bản của pháp luật đất đai gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước nhằm điều chỉnh mối quan hệ xã hội phát sinh trong việc giải quyết đất ở, đất sản xuất của đồng bào dân tộc thiểu số & Tại Khoản 3 Điều 192 Luật đất đai có quy định như sau:

“3. Cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ Tại Điều 40 Nghị định 43/2014/NĐ-CP cũng có quy định “1. Cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước chỉ được chuyển nhượng tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động

2. Tổ chức, cá nhân không được nhận chuyển nhượng tặng cho quyền sử dụng đất của cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước mà không thuộc trường hợp được chuyển nhượng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 10.

Như vậy, căn cứ quy định trên của pháp luật, đất giao cho đồng bào dân tộc thiểu số muốn chuyển nhượng phải đảm bảo các điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài ra phải đáp ứng được những điều kiện đặc biệt

Sử dụng được 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất,

Được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động.

Điều 16, Luật Đất đai 2024 có quy định: Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số như sau:

1. Có chính sách bảo đảm đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.

2. Có chính sách hỗ trợ đất đai lần đầu cho cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng để bảo đảm ổn định cuộc sống như sau:

a) Giao đất ở trong hạn mức và được miễn, giảm tiền sử dụng đất;

b) Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận hoặc được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

c) Giao đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền sử dụng đất;

d) Cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất;

đ) Diện tích giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này được tính cho tổng diện tích đất được Nhà nước giao, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong quá trình thực hiện các chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

3. Có chính sách hỗ trợ đất đai để bảo đảm ổn định cuộc sống cho cá nhân là người dân tộc thiểu số đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều này nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức mà thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi như sau:

a) Trường hợp không còn đất ở thì được giao tiếp đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền

sử dụng đất. Trường hợp thiếu đất ở thì cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp không còn hoặc thiếu đất nông nghiệp thì được giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền hoặc cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất.

1.3. Sự hình thành và phát triển của các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân

Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn có sự thay đổi, phát triển theo từng giai đoạn lịch sử của đất nước. Ứng với mỗi giai đoạn lịch sử khác nhau, nội dung của quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giống nhau. Kể từ năm 1945 đến nay, nền kinh tế nước ta được phân thành hai giai đoạn phát triển với hai cơ chế kinh tế khác nhau là cơ chế tập trung bao cấp (nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung) và nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Đến thời kỳ năm 1954-1975, tháng 12/1953 Luật cải cách ruộng đất được ban hành, các biện pháp thực hiện cải cách ruộng đất gồm tịch thu trung thu trung mua ruộng đất của địa chủ để chia cho nông dân Thông qua cải cách ruộng đất Đảng và Nhà nước ta đã xác lập quyền sở hữu tư nhân của hộ nông dân với ruộng đất. Đầu những năm 1960, miền Bắc tiến hành hợp tác hóa nông nghiệp. Như vậy hầu hết đất đai thuộc hai hình thức công hữu cơ bản là sở hữu tập thể hợp tác xã và sở hữu nhà nước.

Luật Đất đai 1987 có hiệu lực từ ngày 29/12/1987 và hết hiệu lực từ ngày 15/10/1993, khi được thay thế bằng Luật Đất đai 1993. Trong thời điểm Luật đất đai 1987 có hiệu lực thi hành, việc mua, bán đất đai là hành vi bị cấm. Bởi lẽ, đất đai là sở hữu toàn dân, nhà nước sẽ giao cho nhân dân quản lý, sử dụng và không được mua, bán cũng không được coi là di sản. Theo quy định tại Điều 53 Luật Đất đai 1987 thì người nào mua, bán đất sẽ bị xử phạt một trong các mức sau cảnh cáo, phạt tiền từ 20% đến 30% giá trị thiệt hại do việc vi phạm gây ra tịch thu toàn bộ tiền mua bán đất, thu hồi phần đất sử dụng trái pháp luật. Vì hành vi mua bán đất là trái pháp luật, do đó không có quy định về nội dung hay hình thức của hợp đồng mua

bán đất Pháp lệnh nhà ở ngày 26/3/1991 có hiệu lực từ ngày 01/7/1991 quy định chủ sở hữu nhà ở được quyền chuyển quyền sở hữu cho người khác. Việc mua bán nhà ở thuộc mọi hình thức sở hữu đều phải được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán nhà ở. Hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết bằng văn bản giữa bên mua và bên bán. Đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai (Điều 31 Pháp lệnh nhà ở 1991). Có thể hiểu, đất có nhà không phải là đối tượng của hợp đồng tuy nhiên nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, cho nên việc chuyển quyền sử dụng nhà ở phải kèm theo việc sử dụng đất gắn liền với nhà. Việc mua bán nhà ở phải lập thành hợp đồng được công chứng tại cơ quan công chứng nhà nước hoặc UBND cấp có thẩm quyền chứng thực và làm thủ tục sang tên trước bạ tại cơ quan quản lý đất được ủy quyền.

Luật đất đai 2003 có hiệu lực thi hành từ ngày và hết hiệu lực vào ngày 01/7/2014, có hiệu lực trong vòng 10 năm, được sửa đổi, bổ sung ba lần. Theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai bằng “chuyển quyền sử dụng đất” được thay thế “chuyển nhượng được quyền sử dụng đất”.

Luật đất đai 2003 không phân biệt về việc chuyển nhượng giữa đất ở và đất nông nghiệp. Do đó, cả đất nông nghiệp, đất ở, phi nông nghiệp, ... nếu phù hợp với quy định tại Điều 106 thì có quyền được chuyển nhượng cho người khác có nhu cầu sử dụng đất hay mục đích khác. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có.

Luật đất đai 2013 có hiệu lực từ ngày 01/7/2014 cho tới thời điểm 31/7/2024. Luật đất đai 2013 quy định chi tiết hơn về các điều kiện chuyển nhượng thời điểm được thực hiện quyền chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013, việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hướng dẫn chi tiết tại

chương V Luật Công chứng 2014. Về cơ bản, nội dung được quy định tương tự như các quy định tại Luật đất đai 2003.

Về nội dung hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên tự soạn thảo theo mẫu hoặc do tổ chức công chứng UBND soạn thảo. Nội dung không được trái với các quy định của pháp luật, đạo đức xã hội, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng Về hình thức: Hợp đồng được công chứng tại các tổ chức hành nghề công chứng hoặc được chứng thực tại UBND cấp xã.

Luật Đất đai năm 2013 đã có những thay đổi lớn, rất nhiều vấn đề đã được quy định rõ hơn khoa học hơn so với các văn bản pháp luật về đất đai trước đó. Các chính sách pháp luật về đất đai đã được hoàn thiện hơn phù hợp với cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Các quyền của đối tượng sử dụng đất ngày càng được bảo đảm, qua đó tạo điều kiện thuận lợi và sự yên tâm cho người sử dụng đất.

Luật đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 cho tới thời điểm hiện tại.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Trong chương 1, tác giả đã trình bày một cách khái quát những vấn đề lý luận về chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân và pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình các nhân. Việc nắm rõ những vấn đề lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân nói riêng có ý nghĩa quan trọng trong việc hoàn thiện pháp luật về đất đai bao gồm các nội dung sau:

Một là, những vấn đề lý luận QSDĐ và chuyển nhượng QSDĐ qua một số khái niệm: Khái niệm và đặc điểm QSDĐ, khái niệm cá nhân sử dụng đất, khái niệm chuyển QSDĐ; khái niệm, đặc điểm chuyển nhượng QSDĐ. Qua đó, nêu và phân tích tính tất yếu của chuyển nhượng QSDĐ trong đời sống xã hội.

Hai là, những vấn đề lý luận về pháp luật chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân, phân tích sự cần thiết phải điều chỉnh bằng pháp luật đối với chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân và khái niệm cũng như cơ cấu pháp luật điều chỉnh chuyển nhượng QSDĐ, Lý luận một số điểm đặc thù và sự chi phối nội dung pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân.

Ba là, phân tích đánh giá quá trình hình thành và phát triển của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT-THỰC TIỄN TẠI ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN

2.1. Thực trạng quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân

2.1.1. Quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân

Tại khoản 2 Điều 5 Luật đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất “Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này. Cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là cá nhân).”

Tại Điều 4 Luật đất đai năm 2024 quy định người sử dụng đất: “Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật này, bao gồm: Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân)”.

Vậy chủ thể được xác định trong quan hệ chuyển nhượng QSDĐ chính là người sử dụng đất.

Tuy nhiên, không phải tất cả những chủ thể được ghi nhận tại Điều 4 Luật đất đai năm 2024 đều có quyền chuyển nhượng QSDĐ cho bất cứ chủ thể nào khác

mà quan hệ chuyển nhượng và được nhận chuyển nhượng QSDĐ này phải tuân theo, đảm bảo những quy định, điều kiện mà Nhà nước yêu cầu. Xét một cách khái quát, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ thực chất là một giao dịch dân sự. Vì thế, các chủ thể tham gia vào quan hệ này trước tiên phải đảm bảo các điều kiện chung khi tham gia giao dịch dân sự do BLDS quy định Cụ thể:

Thứ nhất, chủ thể tham gia vào giao dịch chuyển nhượng QSDĐ phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tại điểm a Khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015).

Thứ hai, chủ thể tham gia vào giao dịch này phải đảm bảo nguyên tắc tự nguyện. Yếu tố tự nguyện thể hiện ở sự thống nhất ý chí và bày tỏ ý chí của các bên trong việc giao kết hợp đồng.

Bên cạnh đó, Luật Đất đai còn quy định về các trường hợp không được nhận chuyển nhượng QSDĐ cũng như các trường hợp chuyển nhượng QSDĐ có điều kiện tại Điều 45 Luật Đất đai 2024 quy định những trường hợp không được nhận chuyển nhượng QSDĐ như sau:

“8. Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất quy định như sau:

a) Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng thì không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở và đất khác trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng đó;

c) Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho

quyền sử dụng đất.”

Ngoài ra, Nhà nước cũng quy định Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, tại Điều 47, Luật Đất đai 2024:

“Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.”

Luật Đất đai 2024 ra đời mang theo những sửa đổi, bổ sung theo hướng mở rộng quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể sử dụng đất có yếu tố nước ngoài, đồng thời cũng tăng tính bình đẳng giữa họ và chủ thể sử dụng đất trong nước. Tuy nhiên, vì tính chất đặc biệt của chủ thể sử dụng đất này mà Nhà nước vẫn phải có những quy định riêng biệt đối với hành vi chuyển nhượng QSDĐ của họ. Bên cạnh đó, đối tượng là QSDĐ đối với đất nông nghiệp, đất rừng phòng hộ, khu sinh thái, đất được giao theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước, đều được pháp luật quy định thuộc những trường hợp bị cấm hoặc hạn chế chuyển nhượng. Quy định này nhằm đảm bảo việc khai thác, sử dụng đất nông nghiệp trong hoàn cảnh nông nghiệp vẫn là ngành kinh tế chủ đạo, bên cạnh đó, việc chuyển nhượng đất rừng phòng hộ, đất khu bảo vệ sinh thái, khu bảo vệ nghiêm ngặt.... cũng được pháp luật hạn chế vì tính chất quan trọng của những loại đất này. Các quy định trên thể hiện sự quan tâm và quản lý đặc biệt của Nhà nước đối với những loại đất có tính chất đặc biệt quan trọng đối với sự phát triển của nền kinh tế quốc gia. Qua đó cũng hạn chế những hành vi đầu cơ về đất, đảm bảo hiệu quả sử dụng đất đối với những loại đất này.

Ngoài những trường hợp chuyển nhượng QSDĐ có điều kiện và các trường hợp không được nhận chuyển nhượng QSDĐ quy định tại Điều 45 nêu trên Luật Đất đai 2024 cũng quy định một số điều kiện cụ thể đối với chủ thể nhận chuyển nhượng QSDĐ có tính chất nước ngoài. Cụ thể đối với chủ thể là tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì không được nhận chuyển quyền sử dụng đất,

doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam thì chỉ được nhận chuyển nhượng đất tại các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao).

So với trước đây, pháp luật đã tương đối mở rộng quyền chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng của các chủ thể sử dụng đất cả trong nước và nước ngoài. Điều này là phù hợp với thực tế cũng như hướng vận động của nền kinh tế thị trường mọi nhu cầu của các chủ thể đều có thể được thỏa mãn khi họ có đủ khả năng thanh toán. Pháp luật không nên đặt ra những điều kiện hạn chế nhằm ngăn chặn khả năng chủ thể sẽ tìm đến thị trường ngầm để thỏa mãn nhu cầu sử dụng đất của mình. Tuy nhiên, việc mở rộng và thu hút đầu tư nước ngoài không chỉ quan tâm, chú trọng tới lợi ích kinh tế trước mắt, mà yếu tố an ninh, quốc phòng phải được đặt lên hàng đầu, mặt khác, cũng nhằm hướng tới sự bình ổn thị trường BĐS theo định hướng của Nhà nước nên pháp luật đất đai hiện hành mới chỉ mở rộng quyền tiếp cận đất đai từ Nhà nước của các chủ thể đầu tư nước ngoài, còn việc tiếp cận đất đai từ thị trường thông qua con đường nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì pháp luật vẫn hạn chế, theo đó, họ chỉ được đầu tư tập trung ở các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao và khu chế xuất để đảm bảo sự quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

Mặt khác, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn phải tuân thủ theo những nguyên tắc sau. Khi chuyển quyền sử dụng đất các bên có quyền thỏa thuận về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nhưng phải phù hợp với quy định của BLDS và pháp luật về đất đai. Bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phù hợp với quy hoạch kế hoạch sử dụng đất ở địa phương tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của người sử dụng đất đồng thời khuyến khích họ đầu tư công sức, tiền vào sử dụng đất có hiệu quả. Hạn chế tối đa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đặc biệt là đất nông nghiệp trồng lúa nước đi đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc trên là cơ sở quan trọng trong tiến trình khai thác các nguồn lợi có được từ đất của các chủ thể tham gia giao dịch về đất đai ở Việt Nam hiện nay.

2.1.2. Thực trạng pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Do đất đai và quyền sử dụng đất có những đặc tính hết sức riêng biệt, đất đai có thuộc tính hữu hạn của diện tích và sự chênh lệch về giá trị sử dụng nên có rất nhiều yếu tố ảnh hưởng đến quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều kiện của bên chuyển nhượng

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024, người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

“a. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này).

b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

d) Trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.”

Trong một số trường hợp, ngoài việc bên chuyển nhượng có đủ điều kiện thì bên nhận chuyển nhượng cũng phải không thuộc trường hợp cấm nhận chuyển nhượng

Trường hợp chuyển nhượng có điều kiện:

Điều 48 Luật Đất đai 2024 quy định chi tiết về 3 trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện bao gồm:

“1. Cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Luật này được để thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này.

Trường hợp người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất cho người thừa kế theo quy định của pháp luật; trường hợp người sử dụng đất chuyển khỏi địa bàn cấp tỉnh nơi có đất đến nơi khác sinh sống hoặc không còn nhu cầu sử dụng mà không tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật cho người có đất thu hồi. Diện tích đất đã thu hồi được dùng để tiếp tục giao đất, cho thuê đất cho cá nhân khác là người dân tộc thiểu số theo chính sách quy định tại Điều 16 của Luật này.

2. Cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Luật này thì được thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng chính sách.

3. Cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Luật này không được chuyển nhượng, góp vốn, tặng cho, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.”

Đất không có tranh chấp. Đất đai là loại tài sản đặc biệt và có ý nghĩa quan trọng đối với quốc gia nói chung và với cá nhân người sử dụng đất nói riêng. Vì thế, tranh chấp đất đai, hay nói cách khác “đất đang có tranh chấp” là một hiện tượng khá phổ biến và phức tạp trong xã hội. “Tranh chấp đất đai” là một thuật ngữ, một khái niệm đã trở lên rất phổ biến, thuật ngữ này không chỉ xuất hiện trong các văn bản pháp luật mà còn xuất hiện thường ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng trong đời sống nhân dân. Khái niệm “tranh chấp đất đai” được ghi nhận tại khoản 23 Điều 3 Luật Đất đai 2013: *“Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”*. Tại khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai 2024 *“Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.”*

Trên thực tế có nhiều trường hợp chỉ vì không muốn chủ sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã tạo ra lý do tranh chấp, có quá nhiều lý do dẫn đến tranh chấp đất đai như tranh chấp về đường đi, về ranh giới cận kề đất ở, đất vườn, đất sản xuất, đất trồng cây lâm nghiệp... Cũng có thể là tranh chấp ở dạng đất cho người khác mượn sử dụng nhờ trông coi nhưng không chịu trả hoặc sử dụng vào mục đích khác và còn nhiều trường hợp khác.

Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Biện pháp kê biên tài sản là quyền sử dụng đất được áp dụng khi người phải thi hành án phải thi hành nghĩa vụ trả tiền và mặc dù người này có điều kiện thi hành (có tài sản) nhưng không tự nguyện thi hành. Để tiến hành kê biên tài sản Chấp hành viên hoặc người được thi hành án phải tiến hành xác minh tài sản của người phải thi hành án và khi có căn cứ cho thấy người phải thi hành án có tài sản nhưng không tự nguyện THA thì Chấp hành viên mới tiến hành kê biên để thi hành án.

Tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất, căn cứ xác lập quyền sử dụng đất mà thời hạn sử dụng đất sẽ có sự khác nhau. Đối với quyền sử dụng đất của cá nhân theo quy định của pháp luật hiện hành thì thời hạn sử dụng có thể chia thành hai loại:

Một là, đất ở do cá nhân sử dụng được xếp vào loại đất có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài.

Hai là, đất sử dụng có thời hạn bao gồm đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 129 của Luật Đất đai năm 2013 là 50 năm. Luật Đất đai năm 2024, cũng quy định tại Điều 176 Hạn mức giao đất nông nghiệp là 50 năm. Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm, khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

Luật Đất đai năm 2013 đã nâng thời hạn sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm từ 20 năm lên 50 năm, và đến Luật Đất đai 2024 vẫn duy trì quy định này, tuy nhiên nước ta là một quốc gia lúa nước, với diện tích đất nông nghiệp chiếm trên 80% và cũng có trên 50% người dân làm nông nghiệp, xuất khẩu gạo đứng hàng đầu thế giới, nên thời hạn giao đất nông nghiệp cho người sử dụng càng trở nên quan trọng. Trên thực tế, quy định về thời hạn sử dụng đất không đạt được ý nghĩa vì rất nhiều người chưa sử dụng hết thời hạn sử dụng đất được nhà nước giao đất đã chuyển nhượng lại cho người khác, cũng rất ít trường hợp khi thời hạn sử dụng đất đã hết mà người dân cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan có thẩm quyền xin gia hạn thời hạn sử dụng đất. Để phù hợp với quy định của các nước trong khu vực Cộng đồng kinh tế Asean - AEC và TPP nên kéo dài thời gian sử dụng đất nông nghiệp tới 99 năm hoặc giao đất vĩnh viễn, từ đó tạo tâm lý an tâm đầu tư vào nông nghiệp lâu dài hết thế hệ này qua thế hệ khác.

2.1.3. Thực trạng pháp luật về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giao dịch dân sự phải tuân theo quy định của BLDS và pháp luật về đất đai.

Điều 502 BLDS 2015 quy định “Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được

lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Theo điểm a khoản 3 Điều 27 Luật đất đai 2024, quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này.”*

Như vậy, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những điều kiện có hiệu lực của hợp đồng này. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải thành lập thành văn bản theo quy định và được tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã

Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Quy định chung về hợp đồng và nội dung của hợp đồng thông dụng có liên quan trong Bộ luật này cũng được áp dụng với hợp đồng về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có những nội dung chính sau đây:

Thông tin của các bên Họ tên, số chứng minh nhân dân căn cước công dân, nơi cấp, ngày cấp, hộ khẩu thường trú, địa chỉ hiện tại, số điện thoại liên lạc của các bên. Nếu đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng thì phần bên chuyển nhượng phải ghi đầy đủ thông tin và có chữ ký của cả hai vợ chồng. Nếu đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người cũng ghi nội dung và đầy đủ chữ ký của các đồng sử dụng hoặc chỉ ghi tên chữ ký của người đại diện Nếu bên nhận chuyển nhượng có vợ hoặc chồng thì cũng cần ghi đầy đủ thông tin về cả hai vợ chồng.

Thông tin về quyền sử dụng đất được chuyển nhượng Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất (ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận chuyển nhượng Các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất như hiện có cầm cố, thế chấp ở đâu không? Nếu có thì cách giải quyết thế **nào?**

Giá và phương thức thanh toán Giá chuyển nhượng (do các bên thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật) Phương thức, thời hạn thanh toán (có đặt cọc không trả một lần hay nhiều lần, việc giải quyết tiền đặt cọc đã nhận, trả bằng tiền Việt Nam hay bằng vàng, bằng tiền mặt hay chuyển khoản)

Thời hạn địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng Các bên cao thể ấn định thời hạn, địa điểm, phương thức cụ thể để giao đất, giao tiền

Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng Các bên có thể thỏa thuận mức phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán chậm bàn giao đất.

Phương thức giải quyết tranh chấp: Các bên thỏa thuận phương thức giải quyết tranh chấp trong trường hợp có tranh chấp xảy ra như tự thương lượng hòa giải thông qua người thứ ba, khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Tòa án.

2.1.4. Thực trạng pháp luật về nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2.1.4.1. Giá đất chuyển nhượng

Khái niệm giá đất được quy định tại Điều 3 Luật đất đai 2013: “*Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất.*”

Điều 3 Luật đất đai 2024, định nghĩa “*Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất.*”

Giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là gia đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất.

Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.

Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định. Giá đất do Nhà nước quy định. Là giá do Nhà nước ấn định cụ thể trong các văn bản pháp luật, khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng cho thuê đất.

Theo Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, xác định giá đất theo nguyên tắc sau:
“2. Căn cứ định giá đất bao gồm:

- a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;*
- b) Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;*
- c) Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;*
- d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;*
- đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.”*

Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau. Hiện nay, Nhà nước quy định Khung giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể.

Gia đất theo thị trường. Hiện nay Nhà nước không quy định về vấn đề này, giá đất theo thị trường là giá đất hình thành qua các hoạt động của thị trường không phụ thuộc vào giá Nhà nước như giá do các bên thỏa thuận trong các giao dịch như chuyển nhượng cho thuê.

Vậy, gia đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân hiện nay thường được thực hiện giá đất theo thị trường thông thường là theo thỏa thuận của các bên trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân.

2.1.4.2. Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo khoản 11 Điều 2 Thông tư 85/2019/TT-BTC (sửa đổi bởi Thông tư 106/2021/TT-BTC), lệ phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của HĐND tỉnh thành phố trực thuộc trung ương.

Do đó, mức thu này sẽ phụ thuộc vào từng địa phương nơi có BĐS được chuyển nhượng mà lệ phí thẩm định sẽ khác nhau.

Theo Điều 4 Thông tư 257/2016/TT-BTC, mức thu phí công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phụ thuộc vào giá trị tài sản chuyển nhượng ví dụ như Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng giao dịch Dưới 50 triệu đồng thì mức thu 50 nghìn đồng trường hợp; Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng thì mức thu 0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng giao dịch/ trường hợp. Tại Điều 4 Thông tư 226/2016/TT-BTC Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí chứng thực được thực hiện tại UBND cấp xã, hoặc UBND cấp huyện “Phí chứng thực hợp đồng giao dịch 50.000 đồng/ hợp đồng”

Lệ phí trước bạ là nghĩa vụ tài chính của chủ sở hữu sử dụng các tài sản thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu sử dụng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Cụ thể, các tài sản phải đăng ký quyền sở hữu sử dụng với Nhà nước là nhà đất, tàu thuyền các loại, ô tô, xe máy, súng săn súng thể thao. Lệ phí trước bạ về đất là khoản thu Ngân sách nhà nước phát sinh từ các hoạt động đăng ký QSDĐ trước cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đây là nghĩa vụ về tài chính được Nhà nước ghi nhận cho bên nhận chuyển nhượng QSDĐ. Hiện nay, theo quy định tại Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ Giá tính lệ phí trước bạ thực hiện theo Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP và được quy định chi tiết tại khoản 1 điều 3 thông tư số 13/2022/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 28/02/2022 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của chính phủ quy định về lệ phí trước bạ.

2.1.4.3. Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đây là khoản thu khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện công việc về địa chính phục vụ NSDD. NSDD phải nộp khoản lệ phí này khi được Nhà nước cấp GCNQSDĐ hoặc chứng nhận đăng ký biến động về đất đai hoặc trích lục bản đồ địa chính, số liệu hồ sơ địa chính

Theo khoản 5 Điều 3 Thông tư 35/2019/TT-BTC (sửa đổi bởi Thông tư 106/2021/TT-BTC), lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh.

Do đó, mức thu này sẽ phụ thuộc vào từng địa phương nơi có BĐS được chuyển nhượng mà lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ khác nhau, thường không quá 500 ngàn đồng lần cấp mới.

Như vậy, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có nghĩa vụ phải thanh toán lệ phí trước bạ, phí thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phí công chứng hoặc phí chứng thực.

2.1.5. Thực trạng pháp luật về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Trình tự và thủ tục thực hiện chuyển nhượng QSDĐ được quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

“1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

c) Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng thì phải lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi hoàn thành xây dựng công trình công cộng trên đất được tặng cho, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và hiện trạng sử dụng đất để đo đạc, chính lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thông báo cho người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để xác nhận thay đổi. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận để quản lý.

4. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định.

Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thừa kế vào Giấy chứng nhận đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được thừa kế theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Người được thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định sau:

a) Thực hiện mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Sau khi nhận hồ sơ bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản;

d) Văn phòng đăng ký đất đai gửi hợp đồng thuê đất cho người mua, người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp;

đ) Trường hợp mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất theo quy định tại Khoản này. ”

Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định sau:

a) Thực hiện mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự,

b) Sau khi nhận hồ sơ bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất,

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất, ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản,

d) Văn phòng đăng ký đất đai gửi hợp đồng thuê đất cho người mua, người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, đ) Trường hợp mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất theo quy định. Có thể thấy, với hệ thống các quy định pháp luật từng bước được hoàn thiện qua từng thời kỳ thì đến nay các quy định liên quan điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đã khá đầy đủ. Tuy nhiên vì nhiều lý do như nhận thức pháp luật của người tham gia giao dịch kém, trốn thuế, hay muốn chuyển nhượng QSDĐ khi chưa đủ điều kiện mà tình trạng các bên “mua bán” đất nhưng không làm thủ tục đăng ký vẫn diễn ra khá phổ biến trên thực tế

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

2.2.1. Đặc thù của Huyện Hàm Thuận Bắc và sự phát triển kinh tế xã hội, điều kiện tự nhiên của Huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

2.2.1.1. Đặc thù của Huyện Hàm Thuận Bắc

Hàm Thuận Bắc là một huyện miền núi của tỉnh Bình Thuận, nằm giáp ranh với thành phố Phan Thiết - trung tâm hành chính của tỉnh. Địa hình huyện mang tính chất bán sơn địa, tạo nên sự kết hợp hài hòa giữa vùng cao nguyên Di Linh và khu vực ven biển Phan Thiết. Huyện có vị trí chiến lược với bốn mặt tiếp giáp: phía Bắc giáp tỉnh Lâm Đồng, phía Nam giáp thành phố Phan Thiết, phía Đông giáp huyện Bắc Bình, và phía Tây giáp huyện Hàm Thuận Nam cùng huyện Tánh Linh.

Hàm Thuận Bắc sở hữu mạng lưới giao thông đường bộ quan trọng, với Quốc lộ 1A chạy xuyên qua địa bàn huyện trên chiều dài 32 km. Tuyến đường này kết nối vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với các tỉnh Duyên hải miền Trung, tạo điều kiện thuận lợi cho lưu thông hàng hóa và phát triển kinh tế. Ngoài ra, trung tâm huyện lỵ đặt tại thị trấn Ma Lâm, nằm trên Quốc lộ 28, tuyến đường huyết mạch dài 39 km nối liền Hàm Thuận Bắc với các tỉnh Nam Tây Nguyên như Lâm Đồng và Đắk Lắk. Huyện cách thành phố Phan Thiết chỉ 17 km về phía Đông Bắc, thuận tiện cho việc giao thương nội tỉnh.

Đặc biệt, huyện Hàm Thuận Bắc còn có tuyến cao tốc Bắc – Nam và đường sắt Bắc – Nam chạy qua, trong đó đoạn đường sắt dài 35 km trên địa bàn. Vị trí giao thông thuận lợi này giúp Hàm Thuận Bắc trở thành điểm nối quan trọng giữa các vùng kinh tế lớn, từ Tây Nguyên, Duyên hải Nam Trung Bộ đến khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam. Những lợi thế về vị trí và giao thông đã tạo đà phát triển mạnh mẽ cho huyện trong việc giao lưu kinh tế, văn hóa và xã hội, góp phần nâng cao đời sống của người dân địa phương.

2.2.1.2. Sự phát triển kinh tế xã hội, điều kiện tự nhiên của Huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

**** Sự phát triển kinh tế xã hội của Huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận***

Dân số của huyện năm 2024 đạt 189.650 người (trong đó, giới tính nam 96.016 người, chiếm 50,63 %; nữ 93.634 người, chiếm 49,37 %). Địa phương có quy mô dân số lớn nhất là xã Hàm Đức (21.521 người), quy mô dân số nhỏ nhất là xã Đông Tiến (1.121 người); địa phương có mật độ dân số cao nhất là xã Hàm Thắng (1.166,37 người/km²), thấp nhất là xã Đông Tiến (9,79 người/km²).

Năm 2024, huyện Hàm Thuận Bắc đã giải quyết việc làm cho 2.917 lao động, đạt 83,3% kế hoạch năm (3.500 lao động). Huyện cũng triển khai công tác tư vấn, tuyển sinh và mở các lớp đào tạo nghề để đáp ứng nhu cầu lao động trong tương lai.

Hạ tầng giao thông

Hệ thống giao thông của huyện Hàm Thuận Bắc bao gồm giao thông đường bộ và đường sắt, trong khi đường thủy không phát triển do đặc điểm sông suối ngắn và khô cạn vào mùa khô.

Về đường sắt, tuyến Bắc - Nam dài 29 km chạy qua địa bàn huyện với hai nhà ga là Ma Lâm và Long Thành. Các ga này phục vụ vận chuyển hành khách và hàng hóa, nhưng hiệu quả khai thác chưa cao do kết nối đường bộ không thuận lợi, lượng hàng hóa và hành khách không lớn.

Hệ thống đường bộ có tổng chiều dài 673,35 km, với các tuyến chính như Quốc lộ 1A (33 km), Quốc lộ 28 (39 km) và Quốc lộ 55 (36 km). Quốc lộ 1A là tuyến đường đối ngoại quan trọng nhất, chất lượng tốt, trong khi Quốc lộ 28 đã được nâng cấp để kết nối với các tỉnh Tây Nguyên. Quốc lộ 55 kết nối Bà Rịa - Vũng Tàu với Tây Nguyên, nhưng một số đoạn đã xuống cấp, cần được cải tạo. Các tuyến đường tỉnh như 711 và 714 cũng đóng vai trò quan trọng trong phát triển kinh

tế và quốc phòng, tuy nhiên, một số đoạn đang trong tình trạng hư hỏng, cần nâng cấp để đảm bảo hiệu quả sử dụng.

Hệ thống thủy lợi và cấp nước

Hệ thống thủy lợi của huyện bao gồm 144 công trình với năng lực tưới thiết kế đạt 24.777 ha, góp phần quan trọng vào sản xuất nông nghiệp. Hồ Sông Quao là công trình thủy lợi lớn nhất trên địa bàn, cùng với hệ thống kênh và các hồ khác giúp cung cấp nước tưới và điều tiết nguồn nước trong mùa khô.

Hệ thống cấp nước của huyện đã được đầu tư xây dựng và nâng cấp, với tổng chiều dài đường ống khoảng 76.852 m. Nhà máy nước Cà Giang tại xã Hàm Hiệp không chỉ cung cấp nước cho các địa phương trong huyện mà còn bổ sung nguồn nước cho khu vực ven thành phố Phan Thiết, đảm bảo nhu cầu sinh hoạt và sản xuất.

Hệ thống điện

Trong những năm qua, huyện đã tập trung đầu tư nâng cấp hệ thống điện trung hạ thế và các trạm biến áp, đáp ứng nhu cầu sản xuất và sinh hoạt của người dân. Đặc biệt, hệ thống điện phục vụ chong đèn thanh long trái vụ được nhân dân đầu tư mạnh mẽ với hơn 2.500 bình hạ thế, tổng công suất trên 150.000 KVA. Tuy nhiên, hệ thống chiếu sáng công cộng chủ yếu tập trung tại các khu đô thị, các đoạn Quốc lộ 1A và Quốc lộ 28, trong khi tỷ lệ chiếu sáng ở các khu vực khác vẫn còn hạn chế và cần được cải thiện.

**** Sự phát triển điều kiện tự nhiên của Huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận***

Hàm Thuận Bắc có địa hình đa dạng, thấp dần từ Tây Bắc xuống Đông Nam, gồm ba dạng địa hình chính: vùng đồi núi, đồng bằng phù sa ven sông, và cồn cát ven biển. Vùng đồi núi chiếm 77,19% diện tích tự nhiên, chủ yếu là đất rừng, cây ăn quả lâu năm và một số cây công nghiệp ngắn ngày. Vùng đồng bằng phù sa ven sông chiếm 12,33% diện tích, đất đai màu mỡ, thích hợp cho lúa và cây ăn quả hàng

hóa như thanh long. Vùng cồn cát ven biển chiếm 10,48% diện tích, đất cát khô hạn, sử dụng chủ yếu để trồng rừng phòng hộ và hoa màu.

Hàm Thuận Bắc thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, phân hóa thành hai tiểu vùng: khí hậu miền núi và khí hậu đồng bằng ven biển. Huyện có hai mùa rõ rệt: mùa mưa (tháng 5 - 10) và mùa khô (tháng 11 - 4). Nhiệt độ trung bình năm 26,7°C, lượng mưa trung bình 1.300 mm, độ ẩm 75-85%, số giờ nắng trung bình 2.280 giờ. Khí hậu phù hợp với nhiều loại cây trồng, tuy nhiên vào mùa khô thường thiếu nước nghiêm trọng, ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống.

Huyện có hai con sông chính là sông Cái Phan Thiết và sông La Ngà cùng hệ thống sông suối nhỏ khác. Nguồn nước mặt phong phú nhưng phân bố không đều, thường gây lũ lụt vào mùa mưa và hạn hán vào mùa khô. Nước ngầm hạn chế, không đồng đều, chất lượng kém, chỉ đáp ứng một phần nhu cầu sinh hoạt. Hệ thống hồ chứa nước cần được đầu tư để khai thác hiệu quả nguồn nước, phục vụ sản xuất và đời sống.

Hàm Thuận Bắc có 6 nhóm đất chính, gồm đất đỏ vàng (chiếm 45,12%), đất xám (25,41%), và đất phù sa (13,99%) là những nhóm đất chủ đạo, thích hợp cho sản xuất nông-lâm nghiệp. Tuy nhiên, địa hình chia cắt gây khó khăn trong khai thác. Các loại đất cát và đất dốc tụ có tiềm năng nhưng cần cải tạo để sử dụng hiệu quả.

Diện tích rừng chiếm 47,9% diện tích tự nhiên, nhưng chất lượng rừng còn thấp, chủ yếu là rừng nghèo kiệt và thứ sinh. Huyện có hệ sinh thái động vật phong phú với nhiều loài quý hiếm, tuy nhiên cần quản lý và bảo vệ tốt hơn để tránh nguy cơ tuyệt chủng.

Nguồn nước mặt của huyện khoảng 389 triệu m³/năm, chủ yếu từ sông Cái Phan Thiết và sông La Ngà. Nước ngầm hạn chế, chất lượng không cao, cần xử lý trước khi sử dụng. Việc đầu tư xây dựng hồ chứa là giải pháp thiết yếu để điều tiết nguồn nước và đáp ứng nhu cầu sử dụng.

Khoáng sản của huyện ở mức hạn chế, gồm cát thủy tinh, đá granite, sỏi và

sét gạch ngói. Tiềm năng năng lượng gió và mặt trời cao, phù hợp để phát triển các dự án điện gió và điện mặt trời. Ngoài ra, huyện có tiềm năng thủy điện lớn với các nhà máy thủy điện đã và đang hoạt động, góp phần cung cấp năng lượng ổn định cho khu vực.

Hàm Thuận Bắc có tiềm năng du lịch sinh thái và lịch sử lớn với các thắng cảnh như hồ Sông Quao, thác Chín Tầng, và các di tích lịch sử như Bệnh xá X2, căn cứ Sa Lôn. Việc phát triển du lịch sinh thái và miệt vườn, kết hợp với chuỗi sản phẩm du lịch trong tỉnh, sẽ góp phần thúc đẩy kinh tế địa phương.

Với lịch sử hơn 300 năm, Hàm Thuận Bắc là nơi hội tụ các giá trị văn hóa đặc sắc của vùng Nam Trung Bộ. Sự dung hòa giữa văn hóa Việt và các yếu tố văn hóa của các tộc người thiểu số đã tạo nên nét độc đáo riêng, góp phần vào tiềm năng phát triển du lịch văn hóa và nghiên cứu lịch sử.

2.2.2. Tình hình giải quyết tranh chấp đất đai của cá nhân theo pháp luật đất đai tại địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

Năm 2020, Việc quản lý, sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường đã có nhiều cố gắng trong năm tiếp nhận, xử lý 1.513 hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ, lập thủ tục cấp 1.406 giấy Lũy kế kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất tính đến ngày 20/11/2018: đã cấp 83332 giấy chứng nhận diện tích cấp GCNQSDĐ được 23.508,25ha/25.120,01 đạt tỷ lệ 93,58 % so với diện tích cần cấp, Lập thủ tục giao đất cho 39 cá nhân với diện tích 3.828,91m và thu hồi đất của 149 cá nhân và 03 tổ chức với tổng diện tích 58.894 m. Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 2.205 trường hợp với diện tích 366.705m.

Năm 2021, Công tác lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất và tổ chức thực hiện sau khi được phê duyệt, đảm bảo khai thác, sử dụng hợp lý và hiệu quả quỹ đất đai, phù hợp với quy hoạch chung của huyện và của Tỉnh, đáp ứng được yêu cầu phát triển đô thị và phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Công tác quản lý, sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường có nhiều cố gắng trong năm tiếp nhận, xử lý 1.720 hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ. Lũy kế kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất tính đến

ngày 20/11/2021 là 85052 GCN, diện tích cấp GCNQSDĐ được 23.802,36 ha/25.120,01 ha, đạt tỷ lệ 94,75% so với diện tích cần cấp 1. Triển khai thực hiện Kế hoạch số 174/KH-UBND ngày 01/12/2017 của UBND huyện về việc tăng cường công tác xử lý cấp GCNQSDĐ trên địa bàn 3 xã Trong năm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: 2.341 trường hợp, với diện tích 362.351 m² tăng 106,17% so với năm 2018. Lập thủ tục giao đất cho 91 cá nhân và tổ chức với diện tích 302.220 m². Tiếp nhận và xử lý 72 hồ sơ kế hoạch bảo vệ môi trường và đề án bảo vệ môi trường Công tác kiểm tra tình hình quản lý đất đai đã được chú trọng qua kiểm tra đã phát hiện và xử lý nhiều trường hợp vi phạm, đã chỉ đạo các xã, phường tăng cường công tác kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính về đất đai, nâng cao ý thức chấp hành pháp luật về sử dụng đất của người dân

Năm 2022, Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và tổ chức thực hiện sau khi được phê duyệt, đảm bảo khai thác sử dụng hợp lý và hiệu quả quỹ đất đai, phù hợp với quy hoạch chung của huyện và của Tỉnh đáp ứng được yêu cầu phát triển đô thị và phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Công tác quản lý, sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường đã có nhiều cố gắng trong năm tiếp nhận, xử lý 2.028 hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ. Lũy kế kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất tính đến ngày 20/11/2022 là 89.606 GCN, diện tích cấp GCNQSDĐ được 24.100,92 ha/25.120,01 ha, đạt tỷ lệ 95,94% so với diện tích cần cấp. Đã hoàn thành việc chuẩn hóa bản đồ địa chính 13 phường đo đạc bản đồ địa chính mới 08 xã và đo đạc bổ sung 4 phường đã hoàn thành, kiểm tra nghiệm thu và thực hiện bàn giao sản phẩm của các hạng mục công trình đã được nghiệm thu cho Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định. Tiếp tục triển khai thực hiện Kế hoạch số 174/KH-UBND ngày 01/12/2022 của UBND huyện về tăng cường công tác xử lý cấp GCNQSDĐ trên địa bàn 8 xã” Trong năm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 1.873 trường hợp, với diện tích 288.044,69 m². Lập thủ tục giao đất 182 cá nhân và tổ chức với diện tích 249.562,192 m²(1s), lập thủ tục thu hồi đất của 99 cá nhân và 03 tổ chức với tổng diện tích thu hồi 51.531,9 m² mở đất 23.

Năm 2023, Hoàn thành cơ bản công tác thu thập dữ liệu biên tập bản đồ và lập quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030, trình các cấp có thẩm quyền thẩm định phê duyệt theo quy định. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và tổ chức thực hiện sau khi được phê duyệt, đảm bảo khai thác sử dụng hợp lý và hiệu quả quỹ đất đai, phù hợp với quy hoạch chung của Huyện và của Tỉnh, đáp ứng được yêu cầu phát triển đô thị và phát triển kinh tế - xã hội của Huyện Hàm Thuận Bắc. Công tác quản lý, sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường đã có nhiều cố gắng. Trong năm tiếp nhận, xử lý 1.398 hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ, lũy kế kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất tính đến ngày 20/11/2023, đã cấp là 91.471 GCN; diện tích cấp GCNQSDĐ được 24 310,62ha/25.120,01ha đạt tỷ lệ 96,78% so với diện tích cần cấp. Tiếp nhận và giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất 953 trường hợp, diện tích 161.451,1 m. Lập thủ tục giao đất cho 118 cá nhân trúng đấu giá”, giao đất cho 225 cá nhân với diện tích 249 562,192 m² đất ở, lập thủ tục thu hồi đất của 318 cá nhân và 11 tổ chức để thi công các công trình, dự án với tổng diện tích thu hồi 213.971,20m² đất.

Năm 2024, Tổng số GCNQSDĐ đã cấp tính đến ngày 30/11/2022 là: 93.260 giấy, Diện tích cấp GCNQSDĐ được 24.472,34 ha/25 120,01 ha đạt tỷ lệ 97,42% so với diện tích cần cấp. Tiếp nhận và giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai theo nhu cầu của người sử dụng đất. Lập thủ tục giao đất cho 31 cá nhân và tổ chức với diện tích 5.536,29 m² đất ở. Công tác lập quy hoạch sử dụng đất cơ bản hoàn thành, Hội đồng thẩm định tỉnh hiện đang xin ý kiến UBND tỉnh về một số công trình, dự án trên địa bàn chưa phù hợp với quy hoạch chung của huyện. Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện đang triển khai thực hiện theo quy định trình phê duyệt sau khi quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt. Tăng cường kiểm tra công tác quản lý đất đai, xây dựng trên địa bàn Huyện Hàm Thuận Bắc

Năm 2020, 2021, 2022, 2023 và năm 2024 trên địa bàn Huyện Hàm Thuận Bắc có số lượng giao dịch CNQSD Đất lớn. Đây là thời điểm Huyện Hàm Thuận Bắc vươn mình phát triển phấn đấu trở thành trung tâm kinh tế phát triển của tỉnh Bình Thuận. Vì vậy, một số người dân có điều kiện kinh tế không chỉ ở các huyện

mà cả con em xa quê, những người ở nơi khác về mảnh đất Huyện Hàm Thuận Bắc lập nghiệp “mua đất” với mục đích xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh, làm nhà cho thuê, xây dựng nhà ở. Thời gian qua, khắp các huyện, thị xã và đặc biệt là tại Huyện Hàm Thuận Bắc (tỉnh Bình Thuận) đang diễn ra tình trạng “sốt đất” chưa từng thấy. Phân khúc giao dịch mua bán đất tập trung tại đất vườn, đất ở có vườn và mức giá thì cao hơn thời điểm quý IV năm 2024. Giá đất nhiều nơi tăng so với thời điểm trước Tết Nguyên đán. Nhà đầu tư trong và ngoài tỉnh tiếp tục tìm mua đất, nhất là những mảnh đất có diện tích lớn giáp ruộng sông hồ, suối. Qua giao dịch cho thấy, từ cuối năm 2021 đến nay, người dân, chủ đầu tư ở các tỉnh thành như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Bà Rịa-Vũng Tàu, Đà Nẵng đến Bình Thuận mua, giao dịch đất đai chiếm số lượng lớn.

Trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024, huyện Hàm Thuận Bắc đã đạt được những kết quả đáng kể trong công tác quản lý đất đai, đặc biệt là trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sự phát triển nhanh chóng của thị trường đất đai, tình trạng "sốt đất", cùng với các thách thức trong việc bảo vệ môi trường và duy trì quy hoạch sử dụng đất, yêu cầu các cơ quan chức năng tiếp tục hoàn thiện công tác quản lý và điều chỉnh pháp luật một cách hiệu quả hơn để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của huyện trong tương lai.

2.2.3. Những hạn chế thiếu sót từ thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp đất đai giữa cá nhân theo pháp luật đất đai

Trong các giao dịch chuyển QSDĐ được pháp luật thừa nhận chuyển đổi, chuyển nhượng tặng cho, thừa kế, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ thì giao dịch chuyển nhượng là giao dịch diễn ra phổ biến, thường xuyên và chiếm ưu thế so với các loại giao dịch khác diễn ra trên thị trường hiện nay. Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cũng được thiết lập với số lượng nhiều nhất và những vướng mắc, tồn tại, hạn chế, sai phạm phát sinh từ dạng hợp đồng này cũng chiếm số lượng lớn hơn cả. Kèm theo đó, những tranh chấp, mâu thuẫn bất đồng

xảy ra trong quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong thời gian qua ngày càng có chiều hướng gia tăng diễn biến phức tạp và việc giải quyết của các cơ quan chức năng cũng còn nhiều lúng túng, nhiều quan điểm trái chiều.

Huyện Hàm Thuận Bắc là trung tâm giao thông, kinh tế thuộc tỉnh Bình Thuận đang trên đà phát triển mật độ dân số đông nhu cầu nhà ở là rất lớn, các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nhất là đất làm nhà ở luôn diễn ra sôi động Việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và phát triển đô thị ngày càng tăng.

Trên địa bàn Huyện Hàm Thuận Bắc đa phần các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục nhưng tại một số xã, thị trấn trên địa bàn huyện vẫn còn tồn tại nhiều trường hợp giao dịch CNQSDĐ không đăng ký với cơ quan nhà nước.

Hiện nay, Văn phòng Đăng ký QSDĐ Huyện Hàm Thuận Bắc mới chỉ tập trung vào việc đăng ký biến động đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà chưa chú ý đến việc cung cấp thông tin cho thị trường BĐS. Phần lớn người tham gia giao dịch CNQSDĐ đều đánh giá việc tìm kiếm thông tin thị trường còn gặp nhiều khó khăn do các thông tin này không được lưu trữ.

Công tác tuyên truyền, giáo dục phổ biến pháp luật cũng như hướng dẫn quy trình, thủ tục cần thiết để chuyển QSDĐ còn hạn chế nên còn tồn tại một tỷ lệ không nhỏ số trường hợp tham gia giao dịch CNQSDĐ nhưng chưa nắm đầy đủ pháp luật đất đai liên quan đến hoạt động CNQSDĐ. Do vậy, khi thực hiện các thủ tục CNQSDĐ còn chuẩn bị thiếu các tài liệu, giấy tờ liên quan (phải bổ sung nhiều lần) làm cho thời gian cấp giấy chứng nhận kéo dài và gây bức xúc trong quá trình làm thủ tục mặc dù quy trình, thủ tục được công khai niêm yết tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện Hàm Thuận Bắc cũng như bộ phận tiếp nhận và trả kết quả.

Lực lượng cán bộ chuyên trách trực tiếp giải quyết các công việc liên quan đến CNQSDĐ còn thiếu trong khi hồ sơ và nhu cầu làm thủ tục lớn dẫn đến áp lực

làm việc của họ rất căng thẳng trong một số trường hợp hồ sơ chuyển nhượng không được giải quyết đúng thời gian quy định của Nhà nước gây bức xúc cho người dân Bên cạnh đó một số cán bộ làm việc chưa hết chức trách nhiệm vụ được giao, còn lợi dụng sự thiếu hiểu biết của người dân để trục lợi hoặc tạo ra khó khăn để vãi vĩnh .. nhất là những trường hợp phải làm thủ tục xử lý đất du (diện tích tăng hơn so với giấy chứng nhận) trước khi chuyển nhượng QSDĐ.

Kết quả phỏng vấn trực tiếp cán bộ làm việc tại cơ quan quản lý đất đai và cơ quan thuế cho thấy, phần lớn người dân khi thực hiện giao dịch CNQSDĐ thường khai giá trị trên hợp đồng thấp hơn so với giá giao dịch thực tế nhằm mục đích hạn chế việc nộp thuế thu nhập cá nhân Theo quy định của pháp luật, khi cá nhân thực hiện CNQSDĐ thì phải nộp thuế thu nhập cá nhân như sau Trường hợp giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng cao hơn giá Nhà nước quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì thu theo giá trị ghi trong hợp đồng, trường hợp thấp hơn hoặc bằng giá Nhà nước quy định thì thu theo giá Nhà nước. Trong thực tế, giá đất do UBND tỉnh Bình Thuận ban hành thường thấp hơn so với giá thị trường nên dẫn đến tình trạng phần lớn người tham gia giao dịch thỏa thuận “ngầm” với nhau để ghi giá CNQSDĐ trong hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế làm cho Nhà nước thất thu một khoản tiền tương đối lớn - (Đây chính là hiện tượng trốn thuế thu nhập cá nhân trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ). Tình trạng này làm cho các cơ quan nhà nước gặp nhiều khó khăn trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, gây ra nhiều khiếu kiện, tranh chấp đất đai từ việc “giao dịch ngầm về giá” không minh bạch.

Một số trường hợp chỉ vì không muốn cho người khác chuyển nhượng QSDĐ nên đã tạo ra lý do tranh chấp; Khi đó theo quy định các cơ quan chức năng đều tạm dừng việc thực hiện các thủ tục cho đến khi tranh chấp được giải quyết Đây là việc nguy tạo lý do tranh chấp nhằm mục đích ngăn cản hoạt động chuyển nhượng QSDĐ chính đáng của chủ sử dụng gây thiệt hại lớn cho chủ sử dụng hoặc làm cho họ mất cơ hội chuyển nhượng để tạo vốn đầu tư sản xuất, kinh doanh.

Do thiếu hiểu biết về thủ tục cũng như các quy định của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ, một số trường hợp các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ khi thửa đất chưa đủ các điều kiện (chưa có giấy chứng nhận QSDĐ) hoặc đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình sản xuất, khi chuyển nhượng phải được tất cả các thành viên trong hộ gia đình đồng ý chuyển nhượng ký nhận nhưng trong thực tế nhiều hộ gia đình con cái trưởng thành đi công tác xa, có trường hợp thành viên được giao đất trong hộ gia đình chết nhưng các giao dịch vẫn được các bên tiến hành bởi những người đại diện của hộ gia đình. Tới khi làm thủ tục phải liên lạc với chủ cũ, không ít chủ cũ đã trở mặt gây khó khăn. Đối với đất nông nghiệp do thiếu các thành viên được giao đất trong hộ gia đình nên không thể tiến hành được các thủ tục: mở thừa kế, chuyển nhượng.

Vướng mắc trong việc xác định số lượng và tư cách người tham gia ý kiến của thành viên hộ gia đình sử dụng đất (hộ ủng hộ ba) cả đất làm nhà ở và đất sản xuất nông nghiệp. Khi hộ gia đình muốn chuyển quyền sử dụng cho một chủ thể khác thì theo quy định của pháp luật, giao dịch này phải được người đại diện của hộ trực tiếp giao kết nhưng phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên là người thành niên trong hộ có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Điều này đòi hỏi phải xác định số lượng thành viên cụ thể trong hộ gia đình vào thời điểm được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Nếu không xác định đúng số thành viên cụ thể trong hộ thì về nguyên tắc hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Trong thực tế giấy chứng nhận chỉ cấp cho đại diện chủ sử dụng (hộ ông, hộ bà... hoặc chủ hộ) phổ biến đối với đất nông nghiệp, một số thời điểm cấp cả cho đất ở trong khi không có bất kỳ thông tin nào về các thành viên còn lại trong hộ gia đình sử dụng đất. Trong khi việc xét xử hộ gia đình chủ yếu dựa vào sổ hộ khẩu gia đình, nhưng sổ hộ khẩu trong gia đình luôn biến động (tách khẩu, nhập khẩu đổi số, nhập nhờ, hoặc có tên trong hộ khẩu nhưng không phải là thành viên được giao đất sản xuất), tình hình từ 01/7/2022 thì cơ quan công an cấp xã đã thu hộ khẩu của người dân nên gây khó khăn, vướng mắc trong việc chuyển nhượng QSDĐ.

Theo đó, nhà đầu tư thiếu vốn để thực hiện hoạt động đầu tư hạ tầng và xây

dụng nhà ở theo dự án đã được phê duyệt nên đã huy động tiền của những người có nhu cầu mua nhà gắn liền với việc chuyển nhượng QSDĐ thông qua việc ký “hợp đồng vay vốn”. Với hợp đồng này, nhà đầu tư “vay” tiền của khách hàng và cam kết với khách hàng quyền được ưu tiên mua các căn hộ gắn liền với việc chuyển nhượng QSDĐ sau khi dự án đó hoàn thành Số tiền vay được khấu trừ vào giá thành bán căn hộ sau này. Với kiểu hợp đồng “trá hình” nêu trên, không đúng với bản chất thật của quan hệ chuyển nhượng mua bán trên thị trường của nhà đầu tư và khách hàng cũng sẽ luôn luôn đầy rủi ro về phía khách hàng nếu có tranh chấp, bất đồng hoặc sự bội tin không giao mặt bằng không giao nhà của chủ đầu tư hoặc nâng giá chuyển nhượng dễ dẫn đến phát sinh tranh chấp giữa các bên.

Việc đất đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không được đăng ký ghi trong GCNQSDĐ cũng phát sinh không ít vướng mắc trong các giao dịch chuyển nhượng Bởi đa phần các giao dịch về chuyển nhượng QSDĐ ở của cá nhân hộ gia đình trong thực tế đều có nhà ở trên đất nhưng do tài sản gắn liền với đất không được đăng ký ghi trong giấy chứng nhận nên khi làm thủ tục chuyển nhượng Văn phòng công chứng hoặc UBND phường xã không có cơ sở làm thủ tục chứng nhận việc mua bán tài sản trên đất mà bản chất thực tế các bên có giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và mua bán nhà ở. Như vậy, nếu không được cơ quan chức năng chứng nhận việc mua bán tài sản rất dễ phát sinh tranh chấp như là có thể các bên chưa thỏa thuận việc giao dịch mua bán tài sản hoặc bản thân người nhận chuyển nhượng cũng không an tâm khi bản thân cầm trong tay một bản hợp đồng không có chứng nhận việc đã mua nhà ở.

Ví dụ: Tóm tắt vụ án:

Vào năm 1986, ông Nguyễn Văn Đ khai hoang một thửa đất có diện tích hơn 800m² thuộc khu vực vành đai do chế độ cũ để lại gần sân Đới 8 cũ (nay là thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận). Ông Đ đã quản lý và canh tác trên đất này từ năm 1986, trồng lúa và sau đó là thanh long. Tuy nhiên, vào năm 2010, ông Nguyễn X (em họ ông Đ) tranh chấp đất đai này với ông Đ và cho rằng đất thuộc quyền sở hữu

của mình. Ông Đ đã nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H giải quyết tranh chấp vào tháng 4/2010. Sau khi hòa giải vào ngày 21/5/2010, bà Phạm Thị Bích T, Phó Chủ tịch UBND xã H, cho rằng đất tranh chấp là đất công do xã quản lý và yêu cầu ông Đ và ông X làm hợp đồng thuê đất nếu muốn canh tác.

Từ tháng 11/2010, ông Đ phải ngừng trồng thanh long và chuyển sang sử dụng đất cho mục đích chăn nuôi và trồng hoa màu ngắn ngày. Tuy nhiên, vào tháng 5/2018, ông Đ phát hiện ông Nguyễn X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất này, với diện tích 876,4m², số Giấy chứng nhận là CK 963913, do UBND huyện H cấp ngày 27/9/2017. Sau đó, ông Đ đã khiếu nại yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận cấp cho ông X. Tuy nhiên, vào ngày 23/7/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ đăng ký biến động sang tên bà Phạm Thị T, mặc dù ông X và bà T không trực tiếp canh tác và không thực hiện việc ký giáp ranh với các hộ liền kề, cũng như không thông báo cho ông Đ.

Do đó, ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 963913 do UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn X vào ngày 27/9/2017 và yêu cầu tuyên hủy việc đăng ký biến động sang tên bà Phạm Thị T, vì cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động là sai đối tượng và sai mục đích sử dụng đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về tố tụng: Các đương sự đã có đơn xin vắng mặt, và Tòa án đã tổng đạt hợp lệ, vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị T1 được thực hiện trong thời hạn luật định và đủ điều kiện xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật và thời hiệu khởi kiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 963913, ngày 27/9/2017, của UBND huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn X và sau đó được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 cập nhật

sang tên bà Phạm Thị T1 vào ngày 23/7/2018 và điều chỉnh giảm diện tích vào ngày 04/01/2019 là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai. Ông Nguyễn Văn Đ đã phát hiện và khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định này vào ngày 27/1/2021, trong khi thời hiệu khởi kiện về Giấy chứng nhận đã hết, nhưng vẫn được xem xét vì còn trong thời hạn khởi kiện đối với việc cập nhật biến động.

Về thẩm quyền và trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy các cơ quan chức năng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo các quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung khởi kiện:

Diện tích tranh chấp: Diện tích đất mà ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn X tranh chấp từ năm 2010 là toàn bộ diện tích 876,4m² thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 8, do UBND xã H quản lý. Kết quả hòa giải ngày 21/5/2010 xác định diện tích đất tranh chấp là đất công do xã quản lý.

Cấp Giấy chứng nhận không đúng đối tượng: Căn cứ vào kết quả xác minh, diện tích đất mà hộ ông Nguyễn X sử dụng đã bị gộp với diện tích đất công thuộc quỹ đất 5% mà UBND xã H quản lý, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn X là không hợp pháp, và việc cập nhật sang tên bà Phạm Thị T1 cũng không đúng quy định.

Về kháng cáo của bà Phạm Thị T1: Bà Phạm Thị T1 kháng cáo yêu cầu bác khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, cho rằng ông X đã được cấp Giấy chứng nhận đúng pháp luật vì đất có nguồn gốc thừa kế. Tuy nhiên, bà không đưa ra được chứng cứ mới để làm thay đổi nội dung vụ án. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Phạm Thị T1, là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, đã được Tòa án chấp nhận miễn án phí hành chính phúc thẩm.

Kết luận: Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị T1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các quy định pháp luật, bao gồm: Khoản 1 Điều 241; Điều 349 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 105, Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; và điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Quyết định:

Bác kháng cáo của bà Phạm Thị T1 và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 83/2023/HC-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, cụ thể:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 963913, ngày 27/9/2017 của UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ ông Nguyễn X.

Hủy cập nhật biến động sang tên bà Phạm Thị T1 vào ngày 23/7/2018 và điều chỉnh giảm diện tích vào ngày 04/01/2019.

Nguyên nhân của những vướng mắc, hạn chế tồn tại nêu trên là

Một là, Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng về mặt nội dung sai với ý chí nguyện vọng của người chuyển nhượng do không hiểu rõ về việc thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hoặc do ý chí chủ quan không đọc lại nội dung trong hợp đồng nhưng sau khi chuyển nhượng QSDĐ, người chuyển nhượng QSDĐ mới phát hiện ra không như ý chí nguyện vọng của mình. Tuy nhiên hợp đồng các bên đã ký và thực hiện công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Hai là, do việc chuyển nhượng QSDĐ không đăng ký với cơ quan nhà nước

dẫn đến việc thiếu kiểm soát trong giao dịch chuyển nhượng.

Ba là, chưa có cơ quan nhà nước cung cấp thông tin về thị trường bất động.

Bốn là, Công tác tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai chưa thực sự hiệu quả, nội dung tuyên truyền còn hạn chế. Bên cạnh đó, do ảnh đại dịch Covid-19, thực hiện chỉ thị 15, chỉ thị 16 của Chính Phủ nên ảnh hưởng không nhỏ đến việc tuyên truyền trực tiếp đến người dân đặc biệt là đồng bào dân tộc thiểu số.

Năm là do trước đây chưa có sự hệ thống quản lý về nhân khẩu và hiện tại hệ thống quản lý về thông tin cư trú thay cho hộ khẩu dẫn đến khi người dân có nhu cầu về chứng minh mối quan hệ nhân thân gặp nhiều khó khăn.

Sáu là, do trình độ dân trí không đồng đều, chủ thể tham gia giao dịch năng lực hạn chế.

Bảy là, chưa có hệ thống lưu trữ hồ sơ địa chính chưa đồng bộ hồ sơ hoặc nguồn gốc khi cấp đất giữa các cấp đối với đơn vị liên quan.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trong chương 2, đề án đã thực hiện một số nội dung cơ bản sau:

Làm rõ nội dung quy định pháp luật Việt Nam về chuyển nhượng QSDĐ thông qua các nhóm quy định

Đối tượng và chủ thể chuyển nhượng QSDĐ; Quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ chuyển nhượng Nghĩa vụ tài chính trong quan hệ chuyển nhượng Hình thức và hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, Trình tự thủ tục chuyển nhượng QSDĐ

Phân tích, đánh giá, làm rõ thực tiễn thi hành pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân tại Huyện Hàm Thuận Bắc, chỉ ra những kết quả đạt được hỗ trợ cho công tác thực thi của hệ thống pháp luật đất đai hiện hành đồng thời qua đó cũng phân tích những khó khăn, vướng mắc và chỉ ra nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc làm cơ sở cho việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi.

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN

3.1. Định hướng giải quyết tranh chấp đất đai giữa cá nhân theo pháp luật đất đai trên địa bàn huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

Thứ nhất hoàn thiện pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải gắn liền với việc đổi mới và hoàn thiện nền hành chính nhà nước.

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tiến hành song song với việc đẩy mạnh cải cách nền hành chính nhà nước mà trọng tâm là cải cách bộ máy hành chính, tinh giảm bộ máy, làm cho bộ máy gọn nhẹ và hoạt động có hiệu quả, đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai, chú trọng tới đổi mới tổ chức và hoạt động của các cơ quan nhà nước trực tiếp quản lý về đất đai từ trung ương tới địa phương.

Thực hiện chủ trương này gần đây trong quản lý nhà nước nói chung và quản lý nhà nước về đất đai nói riêng đã có những bước cải thiện đáng kể. Các thủ tục hành chính đã từng bước được đơn giản hóa, bộ máy quản lý nhà nước về đất đai đã được tinh giản hoạt động có hiệu quả hơn, đặc biệt là trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những đổi mới này đã được quy định trong Luật đất đai 2013 và cả trong thực tiễn áp dụng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Có như vậy pháp luật mới có tác dụng điều chỉnh lâu dài, bền vững và phát huy được hiệu quả trong thực tế cuộc sống.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật đất đai cũng như hoàn thiện cả hệ thống pháp luật xã hội chủ nghĩa, tạo lập sự tương tác, bổ trợ, thống nhất của cả hệ thống pháp luật.

Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể tách rời khỏi việc hoàn thiện tổng thể hệ thống pháp luật đất đai cũng như toàn bộ hệ thống pháp luật xã hội chủ nghĩa của một quốc gia. Để đạt được sự hoàn thiện này, cần phải đảm bảo tính tương tác, hỗ trợ và thống nhất giữa các bộ phận của hệ thống pháp luật. Đặc biệt, trong bối cảnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các quy định pháp lý không chỉ ảnh hưởng đến các mối quan hệ liên quan trực tiếp đến đất đai, mà còn có sự liên quan mật thiết với nhiều ngành luật khác, tạo thành một mạng lưới pháp lý đồng bộ, thúc đẩy sự phát triển bền vững và hợp pháp.

Luật đất đai có mối quan hệ sâu sắc với các ngành luật như luật dân sự, luật bảo vệ môi trường, luật kinh doanh bất động sản, luật đầu tư và luật ngân hàng. Mỗi ngành luật này đều có vai trò quan trọng trong việc điều chỉnh và quản lý các hoạt động có liên quan đến quyền sử dụng đất. Ví dụ, trong lĩnh vực luật dân sự, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được coi là các hợp đồng dân sự, vì vậy, việc áp dụng các nguyên tắc về hợp đồng và bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia là vô cùng quan trọng. Trong khi đó, luật bảo vệ môi trường lại đóng vai trò trong việc quy định các yêu cầu về sử dụng đất sao cho không gây tác hại đến hệ sinh thái và bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

Mối quan hệ giữa luật kinh doanh bất động sản và pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất càng trở nên rõ ràng khi các giao dịch đất đai trở thành nền tảng cho các hoạt động đầu tư, xây dựng, phát triển cơ sở hạ tầng và các dự án kinh tế. Đồng thời, luật đầu tư cũng đóng vai trò quan trọng khi các nhà đầu tư nước ngoài hoặc trong nước tham gia vào các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư phát triển. Mối quan hệ giữa luật ngân hàng và pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không thể xem nhẹ, khi các giao dịch đất đai có thể đi kèm với các khoản vay ngân hàng, việc đảm bảo quyền sở hữu đất đai hợp pháp là điều kiện tiên quyết cho các giao dịch này.

Trong mối quan hệ giữa các ngành luật này, các quy phạm pháp luật có tính tương tác mạnh mẽ, hỗ trợ và thúc đẩy nhau cùng phát triển. Việc hoàn thiện pháp

luật đất đai nói chung và pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng phải được đặt trong một tổng thể thống nhất, đảm bảo các quy định không mâu thuẫn mà bổ sung, tạo ra một hệ thống pháp lý chặt chẽ và hiệu quả. Đặc biệt, trong một nền kinh tế thị trường, việc hoàn thiện các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chỉ giúp bảo vệ quyền lợi của người dân mà còn tạo ra môi trường pháp lý thuận lợi cho các hoạt động đầu tư, phát triển và tăng trưởng kinh tế bền vững.

Thứ ba hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải phù hợp với các điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển nền kinh tế - xã hội.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quan hệ tài sản Quan hệ này chịu sự chi phối có tính quyết định của quy luật thị trường mà đặc trưng là quy luật cung cầu Pháp luật đất đai không thể bỏ qua yếu tố này. Mọi sự áp đặt cứng nhắc và thiếu tính hiện thực đều không có hoặc rất kém hiệu lực. Nội dung kinh tế của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ở các quy định về chế độ, điều kiện cho thuê đất và giao đất, giá giao đất, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các vấn đề tài chính khác liên quan đến sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất. Các quy định này phải xuất phát từ quan điểm đất đai thuộc sở hữu toàn dân, vì thế việc phân phối các lợi ích phải chú ý trước hết đến lợi ích quốc gia, tiếp đến là lợi ích chính đáng của mỗi người dân trong xã hội, tránh tình trạng bình quân chủ nghĩa nhưng cũng tránh việc tập trung hóa quyền quyết định sử dụng đất và quyền sử dụng đất trong tay thiểu số.

Thứ tư hoàn thiện pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng và pháp luật đất đai nói chung phải chú ý tới việc bảo đảm hội nhập kinh tế quốc tế

Trong xu hướng hiện nay, các quốc gia muốn phát triển không thể độc lập với bên ngoài phải thiết lập các mối quan hệ bang giao rộng rãi. Việt Nam đang trong quá trình đổi mới, chúng ta đã chú ý hội nhập với nhiều nước trong khu vực và trên thế giới. Trong quá trình đó Nhà nước ta đã có nhiều chính sách phù hợp bảo đảm môi trường pháp lý thông thoáng cho các tổ chức, các đơn vị kinh tế nước

ngoài vào hợp tác đầu tư làm ăn tại Việt Nam, khuyến khích họ yên tâm hợp tác lâu dài. Trong những năm qua tuy có chủ trương đúng đến như vậy nhưng pháp luật của ta trong đó có Luật đất đai vẫn còn nhiều hạn chế, bất cập gây ách tắc cản trở cho hoạt động đầu tư nước ngoài, cũng như không đảm bảo tính tương thích với pháp luật quốc tế.

Bởi vậy, hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng phải luôn chú ý để bảo đảm sự xích lại gần nhau giữa pháp luật đất đai Việt Nam và pháp luật đất đai của các nước trên thế giới và theo thông lệ quốc tế. Qua đó nhằm tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, bảo đảm lợi ích của các chủ thể đồng thời bảo đảm lợi ích kinh tế, chính trị của Nhà nước Việt Nam, góp phần quan trọng vào việc hội nhập, phát triển kinh tế của Việt Nam với các nước trên thế giới.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân theo pháp luật đất đai

* Cần hoàn thiện các quy định về tổ chức bộ máy quản lý Nhà nước Hoàn thiện pháp luật về thủ tục hành chính trong chuyển nhượng quyền sử

dụng đất phải dựa trên yêu cầu về quản lý và sử dụng đất mà Đảng ta đã đề ra. Đảng và Nhà nước ta luôn quan tâm đến việc bảo đảm quyền của các chủ thể sử dụng đất. Việc hoàn thiện từng bước các quy định về tổ chức bộ máy quản lý Nhà nước là việc làm quan trọng

Kiến toàn hệ thống tổ chức cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, đơn giản hóa các quy định về thủ tục hành chính nhưng vẫn đảm bảo về mặt pháp lý, giảm phiền hà cho người dân trong việc thực hiện giao dịch đất đai.

Nâng cao năng lực cán bộ, công chức trực tiếp thực hiện chuyên môn nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai.

* Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thủ tục hành chính chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân

Nhà nước ta cần đổi mới và tăng cường hiệu lực của hoạt động quản lý nhà nước về đất đai. Trong điều kiện khoa học kỹ thuật phát triển như hiện nay, việc ghi nhận thông tin về đất đai cần được công nghệ hóa và có sự kết nối thông suốt về dữ liệu thông tin địa chính trên toàn quốc. Việc thực hiện nghiêm túc pháp luật và xử lý nghiêm minh những hành vi vi phạm pháp luật đất đai, nhất là với các giao dịch bất hợp pháp, là biện pháp thiết thực nhất để ngăn chặn hành vi đầu cơ đất đai. Các thông tin về đất đai và thị trường BĐS cần phải tiếp cận nhanh chóng và minh bạch. Các cá nhân có thể tiếp cận một cách dễ dàng hơn, đặc biệt là thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến từng thửa đất kịp thời. Để làm được điều này, chúng ta cần phải nâng cao khả năng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Bên cạnh đó, thông tin về tình trạng pháp lý của từng thửa đất cần phải được tìm hiểu dễ dàng hơn. Chẳng hạn đối với đất ở mà người sử dụng đất tích tụ vượt quá nhu cầu bình thường thì phải chịu một mức thuế chống đầu cơ cao hơn mức bình thường theo cách tính lũy tiến. Cách làm này đã được thực hiện ở một số nước phát triển trên thế giới, mà Hàn Quốc, Nhật Bản là những ví dụ điển hình. Để giảm nạn đầu cơ đất đai, Chính phủ các nước này đã quy định thuế lũy tiến đánh vào giá trị của đất đai, tùy thuộc vào thời gian nắm giữ đất đai đã tích tụ. Việc làm này được thực hiện với sự hỗ trợ của khoa học kỹ thuật, và thu thuế đối với BĐS. Đây là việc không dễ dàng đối với điều kiện của Việt Nam, nhưng không phải không thực hiện được nếu chúng ta có thiện chí và quyết tâm thực sự.

Hoàn thiện các quy định về thủ tục, hồ sơ địa chính và lưu giữ tra cứu thông tin về đất đai trong quá trình biến động đất đai thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Ngày nay, hoàn thiện cơ chế tổ chức hoạt động chuẩn hóa các nghiệp vụ về đăng ký và thông tin đất đai là việc làm cần thiết. Đồng thời, Nhà nước phải nghiên cứu, xây dựng quy trình thủ tục đầy đủ, chính xác, giảm chi phí hành chính. Các thủ tục được thực hiện nhanh gọn, tránh phiền hà cho nhân dân.

Việc thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, việc quản

lý hồ sơ địa chính và lưu giữ, tra cứu thông tin về đất đai trong quá trình biến động đất đai thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất rất quan trọng.

Hoàn thiện thủ tục công chứng và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân

Thứ nhất Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng

Khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai 2014 quy định:

“3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh BĐS được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

d) Việc công chứng, chứng thực thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.”

Thứ hai. Nâng cao tính trung thực và đạo đức nghề nghiệp của công chứng viên và cán bộ cơ quan hành chính, cơ quan quản lý nhà nước đối với đất đai của nhà nước trong việc chứng thực hợp đồng đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

* Giải pháp nâng cao chất lượng hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Thứ nhất. Cải cách về thủ tục hành chính Đăng ký quyền sử dụng đất gồm đăng ký ban đầu và đăng ký biến động “Đăng ký chuyển quyền sử dụng đất là đăng ký biến động để Nhà nước theo dõi cập nhật những biến động về đất đai.

Thứ hai: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất từng bước kiện toàn hoạt động Người dân thực hiện giao dịch dân sự về đất đai tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong những năm vừa qua nhân dân ít nhiều đều nhận thấy có những thay đổi về phương thức tiếp dân và phục vụ của cán bộ hành chính.

Thứ ba: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có sự phối hợp hoạt động với các cán bộ địa chính tại nhiều địa phương Cán bộ địa chính đã nắm tình hình, hiện trạng sử dụng đất tại thực địa sẽ giúp đỡ, tạo điều kiện cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Công chứng viên của các phòng công chứng có được những thông tin biến động kịp thời và chính xác về đất đai. Chất lượng của các giao dịch được nâng lên về chất lượng đồng thời có thể tiết kiệm thời gian thực hiện các thủ tục hành chính trong giao dịch đất đai nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng.

Từ ngày 06/07/2011, thời gian giải quyết các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài giảm xuống còn 33 ngày, thay vì 50 ngày như quy định trước đây về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là một bước tiến cơ bản trong cải cách thủ tục hành chính về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam.

** Giải pháp tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai về thủ tục hành chính trong lĩnh vực chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân*

Để những chính sách pháp luật đất đai có thể đi vào trong thực tiễn đời sống của phần lớn quần chúng nhân dân thì công tác tuyên truyền giáo dục, phổ biến pháp luật đất đai luôn đóng vai trò quan trọng. Chính từ việc thông qua công tác

tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức pháp luật đất đai của người dân thì ý thức tuân thủ, chấp hành pháp luật đất đai của cộng đồng từng bước có nhiều thay đổi và dần đi vào nề nếp. Tôi mạnh dạn đề xuất giải pháp Nhà nước ta cần phải tiến hành để việc phổ biến pháp luật đất đai về thủ tục hành chính trong lĩnh vực chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân ngày càng có hiệu quả hơn.

Một là: Cần bổ sung cụ thể các quy định về việc tổ chức, hoạt động của Trung tâm tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật đất đai thuộc Tổng cục Đất đai (Độ Tài nguyên và Môi trường) có chức năng và lượng nhân lực có trình độ có thể tham mưu giúp Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc xây dựng và thực hiện thường xuyên Hoạt động của Trung tâm này nghiệp vụ chuyên môn có thể phối hợp, hỗ trợ với Vụ tuyên truyền pháp luật của Bộ Tư pháp hoạt động để có quy mô và chất lượng phục vụ nhân dân tốt hơn Để nhân dân có thể biết và nhận thức tốt về thủ tục hành chính trong lĩnh vực chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân.

Hai là Trong quá trình triển khai, sau mỗi đợt tuyên truyền, Trung tâm tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai cần tổng kết, đánh giá hiệu quả thi hành pháp luật. Thông qua đó, các cơ quan hành chính Nhà nước có thể phát hiện ra những bất cập để sửa đổi, bổ sung hoàn thiện thủ tục hành chính trong lĩnh vực chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân. Đứng trước những thay đổi của tốc độ đô thị hóa và lượng dân số ngày càng tăng ở các trung tâm kinh tế, thương đã kéo theo nhu cầu sử dụng nhà và đất ngày càng tăng. Đây là vấn đề xuất phát từ đòi hỏi của thực tiễn khách quan Việc cần nghiên cứu hoàn thiện các quy phạm pháp luật đất đai sinh trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân là việc làm có ý nghĩa cả về mặt khoa học và thực tiễn

* Giải pháp trong đăng ký biến động đất đai về lĩnh vực chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân

Thứ nhất. Trong đăng ký biến động đất đai cần thực hiện đăng ký hiện trạng và đăng ký quyền của người đang khai thác lợi ích (cá nhân hộ gia đình khai thác trực tiếp và gián tiếp). Nếu thực hiện tốt được điều này thì Nhà nước mới có thể

quản lý chặt chẽ các thay đổi về BĐS và bảo đảm an toàn cho các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng sau này.

Thứ hai: Việc đăng ký ban đầu và đăng ký biến động nên thực hiện tại một cơ quan Nhà nước nhằm bảo đảm tinh thống nhất về thủ tục, hạn chế gây phiền hà cho nhân dân

Thứ ba Nguồn nhân lực phục vụ thực hiện các thủ tục hành chính phải được đào tạo, có trình độ chuyên môn sâu, am hiểu về BĐS Nhân viên phải sử dụng thành thạo các công cụ phương tiện quản lý, có năng lực tốt, có thể kiểm tra, xác minh được tính chính xác của các thông tin về BĐS tham gia giao dịch Quyền sử dụng đất và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân đã được thực thi trong nhiều năm qua. Quyền sử dụng đất của cá nhân được Nhà nước công nhận và bảo đảm. Để từng bước mở rộng quyền cho người sử dụng đất và cải cách chính sách pháp luật, Nhà nước sẽ giao đất, cho thuê đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các cá nhân hộ gia đình sử dụng đất có hiệu quả. Người sử dụng đất, hộ gia đình có thể đem lại nhiều lợi ích cho cộng đồng cho Nhà nước và nhân dân Thông qua đó, cá nhân và hộ gia đình thúc đẩy giao lưu dân sự có thể khai thác các lợi ích thu được từ đất, bảo vệ và sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm trong điều kiện đất nước hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế.

** Cần sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật về thuế, phí, lệ phí phát sinh trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân*

Trong điều kiện kinh tế thị trường đất đai ngày càng có giá. Thị trường quyền sử dụng đất phát triển đã tạo điều kiện khởi sắc cho thị trường BĐS, thúc đẩy các giao dịch. Tuy nhiên bên cạnh đó cũng đã bộc lộ những hạn chế, bất cập Rất nhiều hành vi vi phạm pháp luật trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó còn có cả những hành vi đầu cơ, mua bán BĐS qua nhiều cầu, mua bán thông qua hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích thu lợi. Vì trong thực tế, cử đã làm ủy quyền sau đó họ có thể hủy hợp đồng là đã né nộp thuế ít nhất là một lần Hậu quả việc “tranh - né nộp thuế” là đã gây thất thu thuế cho ngân sách.

*Cần hoàn thiện pháp luật về hệ thống thông tin về BĐS:

Một là, tăng cường quản lý thị trường BĐS, khẩn trương nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực BĐS, đặc biệt là sửa đổi Luật Kinh doanh BĐS, song song với việc sửa đổi Luật Kinh doanh BĐS cần sửa đổi Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu Luật Xây dựng Luật Quy hoạch đô thị... để bảo đảm đồng bộ, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, tạo khung pháp lý để thị trường BĐS phát triển ổn định, lành mạnh bền vững.

Hai là, theo dõi sát tình hình, diễn biến thị trường BĐS để kịp thời thực hiện giải pháp làm lành mạnh thị trường khi cần thiết. Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh BĐS, hoạt động sàn giao dịch BĐS, hoạt động môi giới BĐS. Kiểm tra, rà soát các dự án nhà ở, kinh doanh BĐS để kịp thời tháo gỡ các vướng mắc trong thủ tục đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng.

Ba là, kiểm soát, cơ cấu lại tín dụng BĐS bảo đảm sử dụng đúng mục đích, tránh rủi ro cho thị trường Tiếp tục tạo điều kiện cho vay đối với lĩnh vực theo đúng quy định pháp luật; tiếp tục cho vay đối với các dự án đầy đủ pháp lý, có hiệu quả, ưu tiên cho vay đối với dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân được cấp phép và khởi công để tạo nguồn cung cho thị trường.

Bốn là, tăng cường công tác quản lý nhà nước tại địa phương về quy hoạch xây dựng thị trường BĐS và quản lý đất đai tại các địa phương để có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc tách thửa, phân lô bán nền không đúng quy định không phù hợp quy hoạch không được đầu tư hạ tầng chưa được phép đầu tư Tăng cường kiểm soát hoạt động các sàn giao dịch BĐS, các hoạt động môi giới BĐS để kịp thời chấn chỉnh.

Bên cạnh đó, cần khẩn trương tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, nông thôn, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và xây dựng Chương trình phát triển nhà ở, Kế hoạch phát triển nhà ở tại các địa phương Công khai, minh bạch thông tin danh mục, tiến độ các dự án phát triển hạ tầng các dự án BĐS lớn và việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đô thị, đơn vị hành chính tại địa phương ngăn chặn hiện tượng thông tin đồn thổi nhằm đẩy giá, trục lợi bất hợp pháp.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân theo pháp luật đất đai

Bên cạnh việc hoàn thiện hành lang pháp lý đối với quan hệ chuyển nhượng QSDĐ, để việc thực hiện pháp luật đạt hiệu quả cao, Nhà nước cần phải có sự quan tâm đến những yếu tố khách quan khác có ảnh hưởng đến việc thực hiện quan hệ này.

Xây dựng hệ thống pháp luật Việt Nam đảm bảo đồng bộ, trong đó, các luật phải đảm bảo phù hợp với Luật Đất đai, khắc phục tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo giữa các luật với Luật Đất đai.

Tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về Tổ chức lập, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp; tổ chức thực hiện tốt công tác kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện để làm căn cứ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Kiểm soát chặt chẽ việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định, nhất là các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, đảm bảo công khai, minh bạch dân chủ, công bằng và kịp thời trong bồi thường hỗ trợ, tái định cư, nhất là các dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng trọng điểm của quốc gia, làm tốt công tác định giá đất để vừa đảm bảo nguồn thu cho Nhà nước và đảm bảo quyền lợi cho người dân theo đúng quy định của pháp luật.

Tập trung nguồn lực đầu xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và hệ thống hồ sơ địa chính hiện đại, triển khai cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính trích đo địa chính, trích đo địa chính có tọa độ; làm tốt công tác đăng ký biến động cập nhật hồ sơ địa chính, quan tâm đẩy mạnh thực hiện công tác điều tra cơ bản về đất đai, hoàn thành nhiệm vụ kiểm kê đất đai theo đúng tiến độ yêu cầu.

Hoàn thành việc kiện toàn Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai. Kiểm tra, rà soát việc thực hiện quy định về việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất nhằm phát hiện kịp thời những khó khăn,

vướng mắc ở địa phương ban hành quy định nhằm hoàn thiện hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất một cấp.

Tiếp tục đẩy mạnh công tác cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai nhằm góp phần cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh theo yêu cầu của Chính phủ, thực hiện rà soát, công bố công khai các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định.

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát thi hành Luật Đất đai và xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai, đặc biệt là các dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, triển khai xây dựng hệ thống theo dõi, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, tăng cường công tác tiếp công dân giải quyết khiếu nại, tố cáo để đảm bảo an ninh chính trị, chuyển giao thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai sang hệ thống cơ quan tư pháp để đảm bảo khách quan minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể liên quan đến quản lý, sử dụng đất tiếp tục tổ chức việc tiếp nhận thông tin phản ánh vi phạm và công khai các vi phạm theo quy định của pháp luật.

Quy định rõ thẩm quyền thực hiện các quyền định đoạt của Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu về đất đai.

Hoàn thiện việc phân cấp trong quản lý đất đai, đồng thời quy định cơ chế kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

Hoàn thiện hệ thống tổ chức ngành quản lý đất đai đáp ứng với nhiệm vụ được Tiếp tục đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong thu hồi đất, xác định giá đất, bồi thường hỗ trợ, tái định cư giao đất, cho thuê đất đấu giá quyền sử dụng đất, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giao dịch về đất đai.

Từng bước xã hội hóa một số hoạt động dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai

* Xây dựng hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu đất đai; đo đạc, lập hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận

Bổ sung quy định hệ thống thông tin đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống tập trung thống nhất từ trung ương đến địa phương phục vụ chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số.

Xây dựng hệ thống quy chuẩn quốc gia đảm bảo xây dựng hệ thống thông tin đất đai quản lý thông tin địa chính, thông tin kinh tế, tài chính và giá đất, thông tin quy hoạch kế hoạch và hiện trạng sử dụng đất hiện đại.

Sửa đổi, bổ sung các quy định về đo đạc, lập bản đồ địa chính nhằm tạo hành lang pháp lý ứng dụng công nghệ hiện đại trong đo đạc lập bản đồ địa chính, xây dựng bản đồ địa chính 3D, đo đạc, cấp giấy chứng nhận cho các công trình ngầm, trên không

** Về quyền của người sử dụng đất*

Hoàn thiện các chế định về quyền của người sử dụng đất và trách nhiệm của Nhà nước trong bảo vệ các quyền của người sử dụng đất.

Bổ sung các quy định về quyền có liên quan đến việc sử dụng đất như quyền sử dụng không gian ngầm hoặc khoảng không trên mặt đất, quyền thông hành địa dịch, quyền sử dụng đất kết hợp đa mục đích, quyền được bồi thường khi bị hạn chế quyền do các công trình đầu tư của Nhà nước, ...

Sửa đổi quy định về quyền của đối tượng sử dụng đất trong trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Bổ sung quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng dự án đầu tư.

Bổ sung quy định cho người có đất góp quyền sử dụng hợp lý thửa đất, tạo quỹ đất,... để chỉnh trang phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn, quy định bảo đảm quyền lợi của các bên tham gia góp quyền sử dụng đất.

** Về chế độ sử dụng đất*

Quy định chính sách phù hợp để giải quyết, hỗ trợ về đất ở, đất sản xuất cho

các đối tượng chính sách xã hội, đồng bào dân tộc thiểu số, vùng sâu, vùng xa, chính sách bảo vệ, cải tạo, nâng cao chất lượng đất đai, thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo vệ môi trường sinh thái.

Bổ sung quy định chế độ quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế và chế độ sử dụng đối với một số loại đất khác.

Bổ sung quy định chế độ quản lý, sử dụng đất công trình ngầm và không gian trên không. Quy định quyền, nghĩa vụ và chính sách tài chính khi sử dụng đất công trình ngầm và không gian trên không.

Bổ sung quy định về chế độ sử dụng đất đồng thời cho nhiều mục tiêu khác nhau, đất có nhiều chủ đồng sử dụng đất.

** Về giá đất*

Sửa đổi, bổ sung hoàn thiện các cơ chế, chính sách trong việc áp dụng các phương pháp tiên tiến trong định giá đất.

Quy định cơ chế để kiểm soát việc tổ chức thực hiện định giá và quản lý giá đất thống nhất từ trung ương tới địa phương thông qua hệ thống thông tin giá đất. Phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất phù hợp với thẩm quyền về giao đất, cho

Bổ sung thành phần Hội đồng định giá đất để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, của Nhà nước và của nhà đầu tư, quy định rõ điều kiện, trách nhiệm của tư vấn xác định giá đất.

Vì vậy, để đảm bảo nguồn thu cho Ngân sách nhà nước, cần phải ban hành những quy định về cơ chế quản lý trong kê khai và nộp thuế thu nhận trong chuyển nhượng QSDĐ. Đồng thời, cũng phải có những chế tài xử phạt nặng có tính răn đe đối với những trường hợp vi phạm, đối với những trường hợp vi phạm nghiêm trọng gây thiệt hại nặng nề cho nguồn thu ngân sách nhà nước, bên cạnh việc xử phạt nghiêm minh, cần công khai thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng nhằm tuyên truyền, giáo dục, nâng cao ý thức người dân trong việc chấp hành pháp luật.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Ở chương 3, đề án đã chỉ ra những định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật chuyển nhượng QSDĐ

Các giải pháp hoàn thiện pháp luật chuyển nhượng QSDĐ bao gồm hoàn thiện khung pháp lý về chuyển nhượng QSDĐ, đặt trong mối quan hệ giữa các ngành luật với nhau cùng điều chỉnh những vấn đề có liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ; Hoàn thiện các quy định về thông tin liên quan đến đất đai, đây là vấn đề có ý nghĩa rất quan trọng trong hoạt động chuyển nhượng QSDĐ, nó đảm bảo an toàn về mặt pháp lý cho các chủ thể tham gia giao dịch và cung cấp những thông tin rõ ràng chuẩn xác về tình trạng pháp lý của QSDĐ tham gia giao dịch, Đơn giản hoá và chuẩn hoá các thủ tục hành chính khi thực hiện giao dịch, tạo điều kiện thuận lợi và nhanh chóng cho các chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ.

Cùng với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật, đề án còn đưa ra giải pháp cho một số vấn đề cốt lõi của việc nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật như đào tạo, nâng cao chất lượng cán bộ thi hành pháp luật về chuyên môn nghiệp vụ và về đạo đức nghề nghiệp; Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật nói chung và trong lĩnh vực chuyển nhượng QSDĐ nói riêng, Tăng cường kiểm tra, giám sát và phát hiện kịp thời những sai phạm để có hình thức xử lý nghiêm minh và phù hợp, tạo ra một môi trường chuyển nhượng QSDĐ lành mạnh.

KẾT LUẬN

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một nhu cầu tất yếu, khách quan của nền kinh tế thị trường trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân ở nước ta. Đặc biệt, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân là một quyền năng mà người sử dụng đất thường xuyên có nhu cầu và được thực hiện một cách phổ biến trong thực tiễn sử dụng đất. Bản chất của chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự chuyển dịch quyền sử dụng đất từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp sang người khác theo một trình tự, thủ tục, điều kiện nhất định do pháp luật quy định. Theo đó, người chuyển nhượng có nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất hợp pháp của mình cho người nhận chuyển nhượng, ngược lại, người nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả tiền cho người chuyển nhượng. Cùng với đó, người chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một mảng pháp luật rộng lớn được quy định bởi nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau mà trong đó Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành là nòng cốt. Bên cạnh đó, hàng loạt các văn bản khác có liên quan như: BLDS Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh BĐS Luật Nhà ở, Luật Công chứng pháp luật về thuế, phí và lệ phí đã điều chỉnh ở các mức độ và khía cạnh khác nhau liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về cơ bản, đây là hệ thống pháp luật tương đối toàn diện và khá đầy đủ đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, chỉ hệ thống pháp luật điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thôi sẽ là chưa đủ và càng không thể đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vận hành trôi chảy, thuận lợi, ít rủi ro và ít tốn kém, mà đòi hỏi hệ thống pháp luật đó phải thống nhất, không mâu thuẫn, chồng chéo và loại trừ lẫn nhau thích ứng linh hoạt với nền kinh tế thị trường tiếp tục đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa, nhu cầu chuyển quyền sử dụng đất nói chung và nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng của người dân ngày

càng tăng Cần hoàn thiện cơ chế, chính sách và pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nhằm giảm thiểu các bất cập, mâu thuẫn và chồng chéo trong quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vận hành trong môi trường pháp lý an toàn, hiệu quả, phòng ngừa ở mức độ cao nhất các rủi ro và hướng tới việc giảm thiểu các tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực tế cuộc sống là vấn đề cần thiết phải thực hiện trong thời gian tới.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

Các Nghị định, Văn bản Luật

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024, Quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024, Quy định về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024, Quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), Thông tư số 11/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024, Quy định kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai; kỹ thuật bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.
5. Chính phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013, Hà Nội.
6. Chính phủ (2014), Nghị định số 44/2014/NĐ-CP về khung giá đất, Hà Nội.
7. Chính phủ (2014), Nghị định số 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất, Hà Nội.
8. Chính phủ (2024), Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024, Quy định về giá đất.
9. Chính phủ (2024), Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024, Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

10. Chính phủ (2024), Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024, Quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.
11. Chính phủ (2024), Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024, Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
12. Chính phủ (2024), Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024, Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
13. Chính phủ (2024), Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024, Quy định về Quỹ phát triển đất.
14. Chính phủ (2024), Nghị định số 124/2024/NĐ-CP ngày 4 tháng 10 năm 2024, Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.
15. Quốc hội (1987), Luật Đất đai Việt Nam, Nxb Sự thật, Hà Nội.
16. Quốc hội (1993), Luật Đất đai Việt Nam, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
17. Quốc hội (1994), Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
18. Quốc hội (1995), BLDS Việt Nam, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
19. Quốc hội (2003), Luật Đất đai Việt Nam, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
20. Quốc hội (2005), BLDS Việt Nam, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
21. Quốc hội (2013), Hiến pháp Việt Nam (năm 1946, 1959, 1980, 1992, 2013), Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
22. Quốc hội (2013), Luật Đất đai năm 2013, Hà Nội.
- 23.** Quốc hội (2024), Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024.

24. Các công trình, bài viết

25. Doãn Hồng Nhung Nguyễn Thị Năng Mai (2012), “Một số giao dịch tư lợi trong thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Nhà nước và Pháp luật, (3), tr.60-65

26. Lê Văn Thiệp (2012), “Thực trạng và một số giải pháp khắc phục những kẽ hở khi áp dụng chế định ủy quyền trong BLDS hiện hành”, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, (5), tr 50-53, 64.

27. Nguyễn Hồng Nhung (2012), “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh BĐS ở Việt Nam”, Luận án Tiến sĩ Luật học, Đại học Luật Hà Nội.

28. Phan Thị Ngọc Dung (2017), “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo pháp luật Việt Nam”, Luận văn Thạc sĩ Luật học.

29. Nông Viết Vỹ (2020), “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – Thực tiễn thi hành tại thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn”, Luận văn Thạc sĩ Luật học.

30. Lê Thảo Phương (2018), “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cá nhân từ thực tiễn huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội”, Luận văn Thạc sĩ Luật học.

31. Nguyễn Trọng Công (2020), “Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân và thực tiễn thi hành tại địa bàn thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn”, Luận văn Thạc sĩ Luật học.

32. Hà Thị Yến (2019), “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các cá nhân từ thực tiễn giải quyết tại Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình”, Luận văn Thạc sĩ Luật học.

33. Nguyễn Xuân Hà (2017), “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn thi hành tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2011 – 2015”, Luận văn Thạc sĩ Luật học.

34. Lê Văn Thiệp (2012), “Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và một số kiến nghị”, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, (24), tr.37 41, 51.

35. Trường Đại học Luật Hà Nội (2009), Giáo trình Luật đất đai, Nxb Công an nhân dân Hà Nội

36. Trường Đại học Luật Hà Nội (2012), Giáo trình Lý luận nhà nước và pháp luật, Nxb Công an nhân dân Hà Nội.

37. Văn phòng Đăng ký đất đai Huyện Hàm Thuận Bắc – Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Hàm Thuận Bắc (2020), Báo cáo tổng hợp năm 2020

38. Văn phòng Đăng ký đất đai Huyện Hàm Thuận Bắc – Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Hàm Thuận Bắc (2021), Báo cáo tổng hợp năm 2021

39. Văn phòng Đăng ký đất đai Huyện Hàm Thuận Bắc – Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Hàm Thuận Bắc (2023), Báo cáo tổng hợp năm 2022

40. Văn phòng Đăng ký đất đai Huyện Hàm Thuận Bắc – Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Hàm Thuận Bắc (2023), Báo cáo tổng hợp năm 2023

41. Văn phòng Đăng ký đất đai Huyện Hàm Thuận Bắc – Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Hàm Thuận Bắc (2024), Báo cáo tổng hợp năm 2024.