

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**TRẦN THỊ TỐ NGA**

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG  
CHUYÊN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ CỦA  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 838 01 07**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**ĐÀ NẴNG, năm 2021**

Công trình được hoàn thành tại:  
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Đinh Thế Hưng**

Phản biện 1: PGS.TS Nguyễn Duy Phương

Phản biện 2: TS. Nguyễn Thị Châu

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

Vào lúc 15 giờ 15 phút ngày 24 tháng 4 năm 2021

**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu .....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu .....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	5
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu .....	5
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn .....	6
7. Kết cấu của Luận văn .....	6
<b>Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</b> .....	<b>7</b>
1.1. Khái niệm, đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất .....	7
1.1.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	7
1.1.2. Khái niệm hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.....	7
1.1.3. Khái niệm hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất.....	8
1.1.4. Đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất .....	8
1.2. Cơ chế giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất .....	9
1.3. Nội dung cơ bản của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất .....	10
1.4. Áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất .....	10
Tiểu kết Chương 1 .....	11
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG...</b>	<b>12</b>
2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	12
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân hai cấp thành phố Đà Nẵng.....	12
2.2.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến thực tiễn chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại và tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng .....	12

2.2.2. Đặc điểm của các tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng .....	13
2.2.3. Tình hình giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.....	13
2.2.4. Một số bất cập trong hoạt động áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và nguyên nhân.....	14
Kết luận Chương 2 .....	15
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG .....</b>	<b>16</b>
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng .....	16
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng .....	17
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất .....	17
3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng.....	19
Tiểu kết Chương 3 .....	21
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>22</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng là hiện tượng rất phức tạp xảy ra phổ biến trong xã hội đồng thời là yếu tố quan trọng hàng đầu của môi trường sống, địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Hiện nay, hệ thống các văn bản pháp luật về đất đai luôn được sửa đổi, bổ sung và ngày càng hoàn thiện, việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất ở không đúng với quy định của pháp luật (không đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền); hiểu biết về thủ tục, trình tự chuyển nhượng của đại bộ phận dân cư và một số cán bộ còn hạn chế; thị trường bất động sản chính quy mới hoạt động ở dạng sơ khai nên thị trường phi chính quy (thị trường ngầm) hoạt động mạnh với việc “mua bán trao tay” dưới nhiều hình thức, nằm ngoài sự kiểm soát của Nhà nước. Điều này đã làm cho thực tiễn áp dụng pháp luật đất đai, đặc biệt là giải quyết những tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cơ bản chưa được thống nhất, hiệu quả, thậm chí để lại nhiều hệ lụy, bất ổn trong xã hội.

Thực tiễn cho thấy, cần nhiều hơn vai trò của Tòa án nhân dân trong giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong bối cảnh đẩy mạnh cải cách tư pháp và hoàn thiện thể chế của Nhà nước pháp quyền ở Việt Nam hiện nay. Thực hiện đường lối đổi mới của Đảng đặc biệt là các chủ trương về đổi mới công tác tư pháp, hoạt động xét xử nói chung và hoạt động giải quyết các vụ án tranh chấp dân sự trong đó có các vụ án về tranh chấp đất đai đã đạt được nhiều thành tựu. Những kết quả trong hoạt động xét xử về tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân đã góp phần bảo đảm quyền tự do, dân chủ và quyền sở hữu về tài sản của công dân; giữ vững trật tự, an toàn xã hội, bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của nhân dân.

Bên cạnh những kết quả đạt được thời gian qua, việc xét xử các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất vẫn còn xảy ra sai sót, xét xử thiếu thống nhất hoặc lúng túng khi vận dụng pháp luật nên dẫn đến giải quyết các vụ án gặp nhiều khó khăn, kéo dài, tình hình khởi kiện đối

với tranh chấp về đất đai mà đặc biệt là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày càng gia tăng với tính chất và mức độ khá phức tạp. Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân hai cấp tại thành phố Đà Nẵng đối với các dạng tranh chấp này ngày càng gia tăng và chiếm tỷ lệ lớn nhất trong các dạng tranh chấp đất đai. Tổng kết đánh giá công tác xét xử cho thấy, dù rằng công tác xét xử đã đạt được một số thành tựu nhất định, song cũng còn những hạn chế: số lượng án bị hủy, sửa vẫn còn xảy ra. Xảy ra tình trạng nêu trên, bởi việc thực thi công tác còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án bởi những nguyên nhân như: Quy định pháp luật vẫn còn bộc lộ nhiều vấn đề bất cập, các quy định có sự chòng chéo, trái ngược nhau, gây nhiều lúng túng trong việc áp dụng pháp luật để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, điều đó gây ảnh hưởng đến việc nhận thức đánh giá của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết tranh chấp, yếu kém trong công tác tổ chức thực thi pháp luật, ý thức của người dân chưa cao... Sự nhận thức đúng đắn, đầy đủ các quy định về hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là cấp thiết trong hoạt động thực tiễn khi thực hiện pháp luật và vận dụng pháp luật trong hoạt động xét xử của Tòa án, đưa ra được những kiến nghị, các giải pháp giúp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có những điều chỉnh phù hợp, góp phần tiếp tục hoàn thiện các văn bản pháp luật về đất đai cho phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước trong điều kiện hội nhập hiện nay.

Do đó, học viên triển khai nghiên cứu đề tài “*Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất qua thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng*” để làm Luận văn Thạc sĩ luật học.

## **2. Tình hình nghiên cứu**

Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay là vấn đề có ý nghĩa thời sự được các nhà nghiên cứu, nhà lập pháp và nhà quản lý hành chính nhà nước luôn luôn quan tâm trong thời kỳ thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa hiện nay.

Theo sự khảo sát của tác giả đã có một số công trình nghiên cứu về lĩnh vực này dưới khía cạnh lý luận và thực tiễn, trên những địa bàn nhất định. Tiêu biểu là các công trình khoa học nghiên cứu đã được công bố như sau:

- Kiều Thị Băng Thanh, *Thực hiện quản lý nhà nước về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay*, Luận văn Thạc sĩ, năm 2017 tại Đại học Kinh tế Luật tp. HCM. Nghiên cứu chủ yếu về thực hiện quản lý nhà nước;

- Đoàn Văn Tình, *Quản lý giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất qua thực tiễn áp dụng tại địa bàn thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ tại Đại học Thương mại Hà Nội năm 2018. Luận văn tập trung nghiên cứu các về cơ chế quản lý chính sách công, thể chế công qua khảo sát một số năm quản lý hành chính nhà nước tại thành phố Hà Nội.

- Lê Thị Hòa, *Cơ chế và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và thực tiễn áp dụng tại Lạng Sơn*; Luận văn Thạc sĩ năm 2015, Đại học Kinh tế quốc dân. Luận văn tập trung nghiên cứu các chính sách và văn bản pháp luật liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại tỉnh Lạng Sơn là chủ yếu.

- Ung Thị Thi, *Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất - Thực trạng và giải pháp hoàn thiện*; Luận văn Thạc sĩ luật học, năm 2014. Luận văn tập trung nghiên cứu đánh giá những thành tựu và hạn chế trong việc ban hành thể chế trước năm 2013 trở về trước, có nghiên cứu so sánh kinh nghiệm quản lý của một số nước trên thế giới về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

- Nguyễn Thị Hoa Mai, *Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất - Thực trạng và giải pháp hoàn thiện*; Luận án tiến sĩ luật học, năm 2016. Học viện Khoa học xã hội. Luận văn tập trung nghiên cứu đánh giá những thành tựu và hạn chế trong việc ban hành thể chế trước năm 2013 trở về trước, có nghiên cứu so sánh kinh nghiệm quản lý của một số nước trên thế giới về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

Trong thời gian vừa qua, ở nước ta đã có nhiều công trình nghiên cứu bao

gồm: sách chuyên khảo, sách tham khảo, bài tạp chí...về hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc lĩnh vực đất đai như: Đỗ Văn Đại (2011), *Luật hợp đồng Việt Nam, Bản án và bình luận bản án*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội. Ngoài ra, còn có các bài viết như: “*Chế định sở hữu đất đai qua các thời kỳ và giải pháp tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai*” TS. Doãn Hồng Nhung - Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội đăng trên Webside trường Đại học Kiểm sát Hà Nội; Bài viết “*Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành*” Nguyễn Văn Hiến, Tòa án nhân dân tối cao, đăng trên Tạp chí dân chủ pháp luật ngày 5/7/2018...

Nhìn chung, các công trình đã đi sâu nghiên cứu nhiều nhiều khía cạnh khác nhau liên quan về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất chủ yếu tập trung bàn về vấn đề quản lý hành chính, quyền dân sự về tài sản, ....

Đề tài mà tác giả nghiên cứu sẽ tập trung nghiên cứu pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay theo hướng làm rõ lý luận và quy định của nhà nước, những điểm mới, tiến bộ của các đạo luật có liên quan đến gắn với thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của luận văn là nhằm hệ thống hóa, phân tích cơ sở lý luận và thực tiễn pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Việt Nam; khái quát thực trạng thực thi pháp luật tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, chỉ ra những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân, từ đó, đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật.

#### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để đạt được mục đích trên, luận văn xác định các nhiệm vụ sau đây:

- Nghiên cứu những vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- Khái quát và phân tích thực trạng quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo pháp luật



Việt Nam hiện nay; thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất ở thành phố Đà Nẵng hiện nay;

- Đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện hiệu quả pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất ở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nói riêng và Việt Nam nói chung.

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

##### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là cơ sở lý luận và thực tiễn pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

##### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

- Về nội dung, luận văn nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; các quan điểm, chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam;

Nghiên cứu các quy định về pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay được quy định trong văn bản luật và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Bên cạnh đó, nghiên cứu việc tổ chức triển khai pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam.

- Về thời gian, thực hiện nghiên cứu từ thời điểm năm 2013 đến năm 2020.

- Về không gian, trên phạm vi Tòa án nhân dân hai cấp tại thành phố Đà Nẵng.

#### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

##### **5.1. Phương pháp luận**

Luận văn sử dụng phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác - Lê nin tư tưởng Hồ Chí Minh về phát triển kinh tế, thực hiện công bằng xã hội trong việc thực hiện các quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay.

## **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

- Phương pháp phân tích, luận giải, bình luận ... được sử dụng trong Chương 1 khi nghiên cứu cơ sở lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

- Phương pháp phân tích, đánh giá, diễn giải, so sánh, tổng hợp, quy nạp ... được sử dụng trong Chương 2 khi nghiên cứu pháp luật hiện hành, thực tiễn áp dụng trên địa bàn Tòa án nhân dân hai cấp thành phố Đà Nẵng.

- Phương pháp bình luận, tổng hợp ... được sử dụng trong Chương 3 khi nghiên cứu các giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện công tác và một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay.

## **6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn**

*Về mặt lý luận*, kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần vào việc xây dựng luận cứ khoa học trong quá trình hoàn thiện những vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam.

*Về mặt thực tiễn*, kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần giúp chính quyền và các cơ quan ban ngành nghiên cứu hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện.

## **7. Kết cấu của Luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, luận văn được kết cấu gồm 3 chương:

**Chương 1:** Những vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

**Chương 2:** Thực trạng pháp luật và thực hiện quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại TNAD hai cấp thành phố Đà Nẵng hiện nay.

**Chương 3:** Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất ở Việt Nam.

## **Chương 1**

### **NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **1.1. Khái niệm, đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất**

##### ***1.1.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Các quan hệ chuyển giao quyền sử dụng đất với tính chất là một tài sản đặc biệt, là tư liệu sản xuất, tư liệu lao động quan trọng của người sử dụng đất cũng là những giao dịch diễn ra phổ biến, thường xuyên và chiếm tỷ lệ lớn trong các giao dịch tài sản diễn ra trong đời sống xã hội. Khi nghiên cứu các quy định của Luật Đất đai 2013 về các quyền của người sử dụng đất thì quyền được thực hiện các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất là quyền cơ bản, quan trọng và được các chủ thể sử dụng đất đặc biệt quan tâm, chú trọng khi có được quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Các giao dịch về Quyền sử dụng đất bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn, tặng cho và để thừa kế quyền sử dụng đất. Trong các giao dịch ấy, chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định là giao dịch tạo cho người sử dụng đất linh hoạt nhất trong việc quyết định khai thác và sử dụng đất sao cho hiệu quả nhất, phù hợp nhất với thực tế và diễn biến của thị trường. Tuy nhiên, việc chuyển giao các lợi ích vật chất đó sẽ không hình thành nếu không xuất hiện những hành vi có sự thống nhất ý chí của các chủ thể. .

##### ***1.1.2. Khái niệm hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất***

Thứ nhất, đối tượng của hợp đồng cho thuê là quyền sử dụng đất.

Thứ hai, người sử dụng đất không có toàn quyền định đoạt tuyệt đối với đất thuộc quyền sử dụng của mình như đối với các loại tài sản khác thuộc quyền sở hữu. Khi thực hiện việc cho thuê quyền sử dụng đất, những người tham gia vào giao dịch phải tuân theo các quy định về điều kiện, nội dung, trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

*Qua đây ta thấy, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận việc người có nhu cầu sử dụng đất thuê của người có quyền sử dụng đất để sử dụng theo mục đích được thỏa thuận phù hợp với pháp luật từ chủ thể đang có quyền sử dụng đất hợp pháp.*

### ***1.1.3. Khái niệm hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất***

Khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê như sau:

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 điều này còn có các quyền sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

b) Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật

### ***1.1.4. Đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất***

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là dạng tranh chấp phổ biến trong tranh chấp dân sự. tranh chấp này thực sự sôi động và phức tạp kể từ khi đất nước bước sang nền kinh tế thị trường, khi quyền sử dụng đất được tham gia giao dịch trên thị trường và bị chi phối bởi các

quy luật của thị trường tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất luôn xảy ra phổ biến, diễn biến phức tạp, đặc biệt vào thời kỳ thị trường nhà đất phát triển sôi động, giao dịch nhà đất tăng cao, nhà đầu tư có được lợi nhuận lớn vì mục đích là lợi nhuận nên các chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chấp hành pháp luật thực hiện các giao dịch trái với các quy định của pháp luật. như là : hợp đồng không được công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ điều kiện, không được phép thực hiện giao dịch; đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để giao dịch. quá trình thực hiện hợp đồng do một trong các bên không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các cam kết, các thỏa thuận trong hợp đồng... Tất cả sai phạm trên đều là nguyên nhân làm phát sinh các mâu thuẫn, các bất đồng và tranh chấp Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phụ thuộc vào chế độ sở hữu đất đai. tranh chấp đất thường diễn ra với nhiều loại như tranh chấp về mua bán đất, tranh chấp về chuyển nhượng, tặng cho nhà đất...

## **1.2. Cơ chế giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất**

Trong Đại từ điển Tiếng Việt (Nhà xuất bản văn hóa thông tin xuất bản năm 1998) đã định nghĩa *cơ chế là cách thức sắp xếp, tổ chức để làm đường hướng, cơ sở theo đó mà thực hiện và đưa các ví dụ: cơ chế thị trường, cơ chế điều chỉnh pháp luật, ... Có thể hiểu cơ chế là một phương thức, một hệ thống các yếu tố làm cơ sở, đường hướng cho sự vận động của sự vật, hiện tượng. Nói đến cơ chế của một sự vật, hiện tượng nào đó, bao giờ cũng gồm hai mặt: bên ngoài (thể hiện ở cách thức tổ chức nên nó) và bên trong (sự tổ chức và hoạt động ngay trong nội tại của sự vật và hiện tượng). Nói cách khác, cơ chế là hệ thống các mối quan hệ hữu cơ, liên quan đến cách thức tổ chức, hoạt động, cách thức tồn tại và phát triển của sự vật, hiện tượng. Cơ chế là một quá trình, một hệ thống, là tổng thể các yếu tố tạo nên sự hoạt động của sự vật, hiện tượng.*

Từ khái niệm trên, cơ chế giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất bao gồm các yếu tố cấu thành sau đây:

- *Cơ quan giải quyết tranh chấp:*

- Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp:
- Hệ thống các qui phạm pháp luật về thủ tục giải quyết tranh chấp
- Tổng thể các qui phạm pháp luật đảm bảo thi hành quyết định giải quyết tranh chấp

### **1.3. Nội dung cơ bản của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất**

Tranh chấp đất đai là một trong những tranh chấp chiếm tỷ lệ cao trong các vụ việc dân sự cần được Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Hiện có rất nhiều văn bản pháp luật chi phối việc giải quyết tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết tranh chấp khi người dân có yêu cầu.

Nội dung phần này trình bày về đối tượng giải quyết, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân và Ủy ban nhân dân, về thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.

Trong thực tiễn xét xử của các Tòa án thường rơi vào một trong các dạng tranh chấp cơ bản: Tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp; Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất do người khác đang sử dụng (đây là dạng tranh chấp không có giao dịch); Tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất như chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, cầm cố, thế chấp; Tranh chấp phát sinh từ các quan hệ thừa kế quyền sử dụng đất.

### **1.4. Áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất**

Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, Thẩm phán cần lưu ý về áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp. Khi giải quyết các tranh chấp thụ lý sau ngày 01/7/2014, về mặt tổ tụng phải áp dụng Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật tố tụng Dân sự có hiệu lực tại thời điểm giải quyết vụ án. Tuy nhiên, về giải quyết nội dung tranh chấp, Tòa án phải áp dụng pháp luật nội dung tại thời điểm phát sinh quan hệ pháp luật mà các đương sự có tranh chấp. Tức là tùy từng quan hệ cụ thể, Thẩm phán phải lựa chọn áp dụng Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, thậm chí là các văn bản quy định về đất đai từ trước năm 1993 để giải quyết tranh chấp.

## Tiểu kết Chương 1

Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng là hiện tượng rất phức tạp xảy ra phổ biến trong xã hội đồng thời là yếu tố quan trọng hàng đầu của môi trường sống, địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Hiện nay, hệ thống các văn bản pháp luật về đất đai luôn được sửa đổi, bổ sung và ngày càng hoàn thiện, việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất ở không đúng với quy định của pháp luật (không đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền); hiểu biết về thủ tục, trình tự chuyển nhượng của đại bộ phận dân cư và một số cán bộ còn hạn chế; thị trường bất động sản chính quy mới hoạt động ở dạng sơ khai nên thị trường phi chính quy (thị trường ngầm) hoạt động mạnh với việc “mua bán trao tay” dưới nhiều hình thức, nằm ngoài sự kiểm soát của Nhà nước. Điều này đã làm cho thực tiễn áp dụng pháp luật đất đai, đặc biệt là giải quyết những tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cơ bản chưa được thống nhất, hiệu quả, thậm chí để lại nhiều hệ lụy, bất ổn trong xã hội. Thực tiễn cho thấy, cần nhiều hơn vai trò của Tòa án nhân dân trong giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong bối cảnh đẩy mạnh cải cách tư pháp và hoàn thiện thể chế của Nhà nước pháp quyền ở Việt Nam hiện nay. Thực hiện đường lối đổi mới của Đảng đặc biệt là các chủ trương về đổi mới công tác tư pháp, hoạt động xét xử nói chung và hoạt động giải quyết các vụ án tranh chấp dân sự trong đó có các vụ án về tranh chấp đất đai đã đạt được nhiều thành tựu. Những kết quả trong hoạt động xét xử về tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân đã góp phần bảo đảm quyền tự do, dân chủ và quyền sở hữu về tài sản của công dân; giữ vững trật tự, an toàn xã hội, bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của nhân dân.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

### **2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất ở Việt Nam**

Theo nội dung quy định quản lý của Nhà nước về đất đai, có thể phân giai đoạn về mốc thời gian mà trong đó mỗi giai đoạn pháp luật có những quy định khác nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

*a) Đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi có Hiến pháp năm 1980 (ngày 18/12/1980)*

*b) Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 cho đến ngày có Hiến pháp năm 1992 (ngày 15/4/1992)*

*c) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993:*

### **2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân hai cấp thành phố Đà Nẵng**

#### ***2.2.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến thực tiễn chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại và tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng***

Nằm ở trung độ của đất nước, Đà Nẵng là thành phố cảng biển lớn nhất miền Trung và là một trong năm thành phố lớn nhất cả nước. Đà Nẵng nằm trên trục giao thông Bắc - Nam về đường bộ, đường sắt và đường hàng không, là trung tâm của ba di sản văn hóa thế giới: Cố đô Huế, phố cổ Hội An và Thánh địa Mỹ Sơn. Trong chiến lược phát triển kinh tế của cả nước, Đà Nẵng được định hướng là thành phố đóng vai trò hạt nhân tăng trưởng, tạo động lực thúc đẩy cho Vùng kinh tế trọng điểm Miền Trung, bao gồm 5 tỉnh và thành phố.



### ***2.2.2. Đặc điểm của các tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng***

Trong cơ chế thị trường, đất đai được đặt trở lại đúng giá trị vốn có của nó. Tại Đà Nẵng, nhu cầu chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất mỗi ngày một tăng tỉ lệ thuận với quá trình đô thị hóa. Những người có thu nhập cao, có tiềm lực kinh tế mạnh thường có nhu cầu cải thiện chỗ ở tốt hơn và họ cũng chính là những chủ thể thực hiện việc đầu cơ đất đai. Do có nhiều vốn, họ mua quyền sử dụng đất của nhiều hộ gia đình trong diện giải tỏa đền bù tại những khu quy hoạch rồi chờ giá cao chuyển nhượng kiếm lời. Lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đem lại là rất lớn làm xuất hiện tại rất nhiều “cò” đất hay còn được gọi là môi giới bất động sản đứng ra làm trung gian cho các bên trong hoạt động chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất để kiếm hoa hồng. Trong nhiều trường hợp, vì sự kém hiểu biết về pháp luật của các bên tham gia giao dịch hoặc do một trong các bên cố tình lừa dối đã dẫn đến nhiều giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trái pháp luật làm phát sinh tranh chấp giữa các bên.

### ***2.2.3. Tình hình giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng***

Trong những năm qua, do sự tác động của nền kinh tế thị trường và quá trình đô thị hóa của thành phố đã làm cho các tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng phát sinh và gia tăng ngày càng nhiều hơn trước cả về số lượng và với tính chất ngày càng phức tạp. Tuy gặp nhiều khó khăn về tổ chức biên chế, về điều kiện cơ sở vật chất, phương tiện làm việc, nhưng các đơn vị Tòa án của thành phố Đà Nẵng đã có nhiều cố gắng để giải quyết một số lượng lớn các vụ án dân sự về đất đai, đặc biệt là các vụ án tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất với chất lượng tốt.

*\* Về áp dụng pháp luật trong hoà giải thành.*

*\* Về áp dụng pháp luật trong trường hợp tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án.*

*\* Về áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử án tranh chấp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.*

#### ***2.2.4. Một số bất cập trong hoạt động áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và nguyên nhân***

Qua nghiên cứu thực tế áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân ở thành phố Đà Nẵng từ năm 2015 đến năm 2020 thấy rằng, các đơn vị Tòa án nhân dân ở thành phố Đà Nẵng nhìn chung đã hoàn thành được chức năng, nhiệm vụ của mình, đã giải quyết được số lượng lớn các vụ án tranh chấp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quá trình áp dụng pháp luật giải quyết các tranh chấp về cơ bản đã thực hiện đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật, thông qua hoạt động áp dụng pháp luật đã giải quyết được các tranh chấp trong quan hệ pháp luật về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, bảo vệ được các quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, góp phần tuyên truyền, giáo dục ý thức pháp luật cho nhân dân, làm ổn định tình hình chính trị, ổn định trật tự xã hội, tạo điều kiện thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, văn hoá ở địa phương.

## Kết luận Chương 2

Qua nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật trong giải quyết án tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân ở thành phố Đà Nẵng thấy rằng, việc áp dụng không đúng các quy định của pháp luật dẫn đến vụ án tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất bị huỷ, bị sửa còn khá nhiều do các nguyên nhân chủ quan, nguyên nhân khách quan khác nhau, nhưng phần lớn đều xuất phát từ nguyên nhân chủ quan của Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết, xét xử các vụ án, như xác định không đúng mối quan hệ pháp luật tranh chấp, áp dụng sai các qui định của pháp luật, xác định sai lỗi của các bên, dẫn đến các vụ án bị huỷ, bị cải sửa, làm cho vụ án phải giải quyết mất nhiều thời gian, qua nhiều cấp xét xử ảnh hưởng nhất định đến quyền lợi của đương sự. Đây cũng là một trong những nguyên nhân để đương sự có đơn, thư khiếu nại kéo dài, làm ảnh hưởng đến uy tín của ngành Tòa án. Để khắc phục vấn đề này, chúng ta cần phải nghiên cứu tổng thể về công tác xây dựng pháp luật, nâng cao nhận thức pháp luật của cán bộ Tòa án và nhận thức pháp luật của người dân, đồng thời nghiên cứu tổng thể về giải pháp tổng thể nâng cao cơ sở vật chất phục vụ cho công tác xét xử. Trên cơ sở đó đưa ra giải pháp tổng thể nhằm bảo đảm cho việc áp dụng pháp luật trong quá trình giải quyết án dân sự nói chung và án tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng ngày càng đạt được kết quả cao hơn.

### Chương 3

## **ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng**

*Một là*, đảm bảo sự lãnh đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam trong hoạt động áp dụng pháp luật giải quyết án dân sự về tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đảm bảo sự lãnh đạo của Đảng ở đây tức là bằng các quan điểm, đường lối xét xử, giải quyết các vụ án, bằng các biện pháp đổi mới về tổ chức, hoạt động của Tòa án để tạo ra các khả năng và điều kiện cho Tòa án áp dụng pháp luật giải quyết án tranh chấp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất được chính xác, đúng pháp luật, đảm bảo được các quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, phục vụ cho nhiệm vụ chính trị nói chung.

*Hai là*, đảm bảo sự độc lập trong hoạt động áp dụng pháp luật giải quyết án tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất

*Ba là*, tăng cường tranh tụng tại phiên tòa, đây là một trong những nội dung quan trọng trong công cuộc cải cách tư pháp ở nước ta trong giai đoạn hiện nay. Đồng thời đây cũng là một trong những yếu tố để nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong việc giải quyết án dân sự. Việc mở rộng tranh tụng tại Tòa án sẽ phát huy được quyền dân chủ, bình đẳng trước pháp luật của các đương sự, giúp cho việc ban hành bản án, quyết định được chính xác, tránh được các sai sót trong hoạt động tố tụng của Tòa án. Mặt khác, mở rộng và coi trọng tranh tụng tại phiên tòa sẽ giúp cho Thẩm phán và Hội thẩm nhân dân nâng cao được kỹ năng xét xử.

*Bốn là*, củng cố, kiện toàn và từng bước đổi mới về tổ chức và hoạt động của các cơ quan tư pháp nói chung và ngành Tòa án ở thành phố Đà Nẵng nói riêng. Thực tiễn công cuộc đổi mới trong những năm qua cho thấy, bên cạnh những kết quả, thành tích đã đạt được thì tình hình vi phạm pháp luật và các

tranh chấp phát sinh ngày càng phức tạp và có xu hướng gia tăng qua các năm. Để đảm bảo cho công tác giải quyết các loại án dân sự nói chung, áp dụng pháp luật trong giải quyết án tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng đạt hiệu quả, trước mắt cần củng cố và kiện toàn nâng cao hiệu quả hoạt động tổ chức bộ máy và của đội ngũ cán bộ công chức, nhất là đối với đội ngũ Thẩm phán. Từng bước thực hiện chiến lược cải cách tư pháp về đổi mới tổ chức, hoạt động của cơ quan Tòa án theo mô hình Tòa án khu vực nhằm đảm bảo cho Tòa án ngày càng phát huy được tính độc lập, chỉ tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết các loại án theo thẩm quyền.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng**

#### ***3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất***

##### *3.2.1.1. Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với hoạt động của Tòa án nhân dân nói chung và việc áp dụng pháp luật trong giải quyết các tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng*

Sự lãnh đạo của Đảng là nhân tố quyết định sự thành công của cách mạng Việt Nam. Dưới sự lãnh đạo của Đảng, chiến lược cải cách tư pháp của Nhà nước ta nhất định thành công. Sự lãnh đạo của Đảng đối với Tòa án có sự đổi mới, đã ban hành và chỉ đạo thực hiện nhiều Chỉ thị, Nghị quyết đối với Tòa án đặc biệt là công tác áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời gian qua, phương thức lãnh đạo của các cấp ủy Đảng ở thành phố Đà Nẵng cũng được cải tiến, từng bước khắc phục các khuynh hướng sai lệch hoặc buông lỏng sự lãnh đạo của Đảng đối với Tòa án nhân dân các cấp đồng thời chú ý nhiều hơn đến công tác kiểm tra việc thực hiện Chỉ thị, Nghị quyết của Đảng.

##### *3.2.1.2. Hoàn thiện pháp luật về tổ chức bộ máy của Tòa án*

Một là, về định hướng chung là tổ chức Tòa án theo thẩm quyền xét xử không phụ thuộc vào đơn vị hành chính như hiện nay. Theo mô hình này thì tùy từng điều kiện cụ thể Tòa án cấp sơ thẩm có thể được tổ chức ở một hoặc một số đơn vị hành chính cấp huyện gộp lại (thành Tòa án Khu vực), Tòa án cấp phúc thẩm (Tòa án cấp tỉnh hiện nay) có nhiệm vụ xét xử phúc thẩm là chủ yếu, chỉ

xét xử một số vụ án sơ thẩm theo thẩm quyền. Đối với ba Toà phúc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội, tại Đà Nẵng và tại Thành phố Hồ Chí Minh trở thành các Toà thượng thẩm ở các khu vực và không trực thuộc Tòa án nhân dân tối cao như hiện nay.

Hai là, sớm hoàn thiện bộ phận Hành chính - Tư pháp trong các Tòa án. Tòa án là một tổ chức có tư cách pháp nhân, ngoài các hoạt động tố tụng còn có nhiều hoạt động hành chính phục vụ cho tố tụng nhất là giai đoạn khởi kiện và thụ lý vụ án. Do vậy, hoàn thiện bộ phận Hành chính - Tư pháp để giúp Chánh án nhận và trả đơn khởi kiện, xem xét điều kiện thụ lý các vụ án dân sự nói chung và vụ án tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng rất quan trọng. Hiện nay bộ phận Hành chính - Tư pháp mới chỉ thực hiện thí điểm vì pháp luật chưa quy định tên gọi của bộ phận này như thế nào, chức danh của người Trưởng bộ phận, mối quan hệ giữa bộ phận Hành chính - Tư pháp với các Tòa (cấp tỉnh) với các Thẩm phán ở cấp huyện.

Ba là, cải cách công tác thi đua của Tòa án. Công tác thi đua có tác dụng khuyến khích, động viên và khen thưởng kịp thời những người tốt việc tốt. Song việc tổng kết năm vào 30 tháng 9 hằng năm theo cách tất cả các vụ án chưa giải quyết thì đều tính án quá hạn là không hợp lý (vì theo thủ tục tố tụng) vẫn trong thời hạn chuẩn bị xét xử. Theo cách tính thi đua này các Tòa án sẽ hạn chế thụ lý vụ án dân sự vào những tháng sắp tổng kết với lý do giải quyết không kịp sẽ mất thi đua vì lý do tỉ lệ phần trăm án tồn đọng nhiều.

### *3.2.1.3. Về công tác cán bộ*

- Thẩm phán chuyên trách xử lý các tranh chấp đất đai phải am hiểu pháp luật và có kinh nghiệm.

Tòa án là cơ quan duy nhất có chức năng xét xử, là nơi nhân dân đặt niềm tin vào công lý, nơi thể hiện tính nghiêm minh của pháp luật, nơi thể hiện rõ nhất tính hiện thực của pháp luật trong đời sống, nơi mà hoạt động của nó ở một mức độ nhất định phản ánh tính dân chủ của một xã hội. Nhưng yêu cầu này phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố con người, cụ thể là ý thức trách nhiệm và trình độ vận dụng pháp luật của Thẩm phán trong hoạt động giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*3.2.1.4. Tăng cường công tác tổng kết kinh nghiệm xét xử của ngành Tòa án làm cơ sở cho hoạt động áp dụng pháp luật trong giải quyết các tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất được thống nhất*

Muốn nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong cả nước cũng như ở thành phố Đà Nẵng và hạn chế được những thiếu sót thì hàng năm phải thường xuyên tổng kết, đánh giá rút kinh nghiệm. Thông qua công tác tổng kết kinh nghiệm áp dụng pháp luật trong xét xử sơ thẩm các vụ án tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật ở thành phố Đà Nẵng, giúp cho Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và cán bộ Tòa án có những bài học bổ ích rút ra từ thực tiễn để nâng cao kỹ năng trong quá trình áp dụng pháp luật, những phương pháp xử lý tình huống thông minh, đúng pháp luật khi điều tra, xét xử tại phiên tòa,... sẽ giúp cho Thẩm phán có những bài học từ thực tiễn. Công tác tổng kết kinh nghiệm giải quyết án tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân cần được coi là một nguồn để sửa đổi, bổ sung, xây dựng các quy phạm pháp luật để điều chỉnh các quan hệ đất đai phù hợp với thực tiễn.

***3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng***

*3.2.2.1. Giải pháp đảm bảo áp dụng pháp luật tố tụng giải quyết các tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

- Thứ nhất, trong khởi kiện và thụ lý vụ án dân sự nói chung và vụ án tranh chấp về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng.

- Thứ hai, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm các tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Thứ ba, trong phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*3.2.2.2. Những giải pháp đảm bảo áp dụng pháp luật về đất đai trong giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

- Thứ nhất, nhà, đất đều là bất động sản, có sự gắn bó chặt chẽ với nhau, nhưng các nhà làm luật lại ban hành các đạo luật khác nhau để điều chỉnh, có nhiều nội dung khác nhau, ví dụ: Luật đất đai, Luật nhà ở và việc cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà được phân ra 02 loại khác nhau, trình tự cấp khác nhau.

- *Thứ hai*, cần có sự thống nhất giữa Luật dân sự, Luật đất đai, Luật nhà ở và các văn bản hướng dẫn về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng nhà ở để hạn chế các tranh chấp phát sinh và định hướng chính xác cho việc giải quyết tranh chấp của Tòa án.

- *Thứ ba*, trong thực tiễn giải quyết tại Tòa án nhân dân hiện nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thiếu chính xác, không đúng thực tế, dẫn đến xảy ra tranh chấp giữa các bên tham gia giao dịch. Khi giải quyết Tòa án căn cứ vào các giấy chứng nhận không đúng này nên đã ban hành quyết định trái pháp luật, làm mất lòng tin trong nhân dân, việc khiếu kiện ngày càng gia tăng.

- *Thứ tư*, trong quá trình giải quyết các tranh chấp về bất động sản thông tin về bất động sản là tài liệu, chứng cứ quan trọng để đương sự tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, là cơ sở để Tòa án căn cứ vào đó để ra bản án, quyết định công bằng, đúng pháp luật.



### **Tiểu kết Chương 3**

Trên cơ sở thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại thành phố Đà Nẵng đã được phân tích, đánh giá tại chương 2, trong chương 3 đã đưa ra các định hướng và giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân để cho việc xây dựng và hoàn thiện một cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả.

Bên cạnh những định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, luận văn nêu những giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nâng cao hiệu quả xét xử của hệ thống Tòa án, nâng cao năng lực và trình độ của đội ngũ Thẩm phán, Hội thẩm; thực hiện tốt công tác tổng kết thực tiễn và hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật; phối hợp chặt chẽ với các cơ quan hữu quan khi giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất...Việc định hướng hoàn thiện pháp luật không chỉ ở lĩnh vực giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất mà còn ở lĩnh vực pháp luật khác có liên quan.

## KẾT LUẬN

Đất đai đóng vai trò rất quan trọng, nếu không có đất đai thì không có một ngành sản xuất nào, không thể có sự tồn tại của loài người. Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá của con người. Đất đai tham gia vào tất cả các hoạt động của đời sống kinh tế, xã hội. Nhu cầu nhà ở ngày càng tăng, trong khi đó đất đai có hạn, vì thế cần có những định hướng, giải pháp để sử dụng tốt nhất tài nguyên đất đai vào công cuộc phát triển kinh tế. Chúng ta phải giải quyết được những tranh chấp phát sinh về đất đai đặc biệt những tranh chấp liên quan đến hợp đồng quyền sử dụng đất.

Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng là hiện tượng xã hội mang tính khách quan khi trong điều kiện kinh tế thị trường đất đai ngày càng trở nên có giá thì tranh chấp đất đai, trong đó có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày càng gia tăng về số lượng và phức tạp về nội dung, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, lợi ích Nhà nước... Vì vậy tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là một vấn đề bức xúc của xã hội. Mặc dù hệ thống pháp luật đất đai và các ngành luật liên quan ngày càng hoàn thiện, bên cạnh những kết quả đạt được trong quá trình xét xử tranh chấp này, thì vẫn còn những khó khăn, vướng mắc trong chính sách pháp luật cũng như trong quá trình giải quyết tranh chấp nên dẫn đến tình trạng chậm trễ, không thống nhất, nhiều vụ án bị hủy, sửa, tạm đình chỉ, xử đi xử lại nhiều lần, kéo dài trong nhiều năm, phát sinh khiếu kiện kéo dài và làm giảm lòng tin của nhân dân với đường lối chính sách của Đảng, pháp luật Nhà nước.

Ngăn ngừa, hạn chế, giúp các bên chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng dự liệu những khả năng để hạn chế hợp đồng vô hiệu và bảo vệ quyền lợi của mình đúng pháp luật, cũng như giải quyết nhanh chóng, các tranh chấp là một yêu cầu bức xúc của người dân cũng như các cơ quan nhà nước. Do đó, việc nghiên cứu nhằm tìm nguyên nhân, hạn chế nhất định để đề xuất, xây dựng các giải pháp, kiến nghị để nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án trong thời gian tới, đảm bảo sửa đổi bổ sung chính sách pháp luật về đất đai, đảm bảo

quyền và lợi ích hợp pháp cho công dân là việc có ý nghĩa quan trọng về mặt lý luận và thực tiễn hiện hành.

Trong giới hạn nghiên cứu của một luận văn thạc sĩ, song tác giả mong muốn rằng những vấn đề nghiên cứu trong luận văn sẽ góp phần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng, pháp luật đất đai nói chung, nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án. Tuy nhiên, luận văn này cũng không tránh khỏi những sai sót, hạn chế. Vì vậy, tôi rất mong nhận được sự góp ý chân thành của quý thầy, cô và đồng nghiệp.



## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Trần Nam Anh (2018), “Một số vấn đề về thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân”, *Tạp chí Công Thương*, số 1/2019, tr. 42 – 49.
2. Tô Lâm (2017), “Bàn về điều kiện thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân”, *Tạp chí Pháp luật và phát triển*, Hội Luật gia VN, Số 5/2019, tr. 11 – 16.
3. Nguyễn Thị Nam (2016), *Thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân theo pháp luật Việt Nam và thực tiễn thực hiện tại thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ Quản lý công tại Học viện Hành chính Quốc gia.
4. Phạm Thị Lan (2019), *Thực hiện pháp luật về thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê mua nhà ở tại Tòa án nhân dân và thực tiễn thi hành*, luận văn thạc sĩ Luật học tại Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh.
5. Tòa án nhân dân dân tôi cao (2015), *Báo cáo tổng kết 10 năm thi hành Bộ luật tố tụng dân sự số 43/BC-TANDTC ngày 26/02/2015 của Tòa án nhân dân tối cao*;
6. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2016), *Báo cáo rút kinh nghiệm xét xử án kinh doanh thương mại*, Tập huấn ngành Tòa án nhân dân thành phố, Đà Nẵng.
7. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2016), *Báo cáo tổng kết công tác năm 2016 và phương hướng công tác năm 2017*, Đà Nẵng.
8. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2017), *Báo cáo rút kinh nghiệm xét xử án kinh doanh thương mại*, Tập huấn ngành Tòa án nhân dân thành phố, Đà Nẵng.
9. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2017), *Báo cáo tổng kết công tác năm 2016 và phương hướng công tác năm 2018*, Đà Nẵng.
10. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2018), *Báo cáo rút kinh nghiệm xét xử án kinh doanh thương mại*, Tập huấn ngành Tòa án nhân dân thành phố, Đà Nẵng.
11. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2018), *Báo cáo tổng kết công tác năm 2016 và phương hướng công tác năm 2019*, Đà Nẵng.

12. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2019), *Báo cáo rút kinh nghiệm xét xử án kinh doanh thương mại*, Tập huấn ngành Tòa án nhân dân thành phố, Đà Nẵng.

13. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2019), *Báo cáo tổng kết công tác năm 2016 và phương hướng công tác năm 2020*, Đà Nẵng.

14. Lê Thị An Khánh (2017), *Thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ luật học tại Đại học Luật tp. HCM.

15. Nguyễn Văn Trọng (2018), “Những bất cập về thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân”, *Tạp chí Kinh tế luật*, tr. 14 – 18.

16. Thái Chí Bình, *Một vài ý kiến về cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự*, <http://hocvientoan.edu.vn>, 2013

17. Trần Thị Hạnh (2007), *Cơ sở lý luận và thực tiễn về thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân ở Việt Nam*, Trường Đại học Luật tp. HCM.

18. Trần Văn Dũng (2018), *Quy định pháp luật về thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê mua nhà ở tại Tòa án nhân dân - những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ Luật học tại Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.

19. Tòa án nhân dân tối cao (2016), *Báo cáo thống kê án kinh doanh thương mại, dân sự của Tòa án nhân dân tối cao*, Hà Nội.

20. Tòa án nhân dân tối cao (2017), *Báo cáo thống kê án kinh doanh thương mại, dân sự của Tòa án nhân dân tối cao*, Hà Nội.

21. Tòa án nhân dân tối cao (2018), *Báo cáo thống kê án kinh doanh thương mại, dân sự của Tòa án nhân dân tối cao*, Hà Nội.

22. Tòa án nhân dân tối cao (2019), *Báo cáo thống kê án kinh doanh thương mại, dân sự của Tòa án nhân dân tối cao*, Hà Nội.