

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT**

PHẠM THỊ THANH VÂN

*Chuyên ngành: Luật dân sự và Tố tụng dân sự
Mã số: 60 38 01 03*

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

Cán bộ hướng dẫn khoa học: PGS. TS. PHÙNG TRUNG TẬP

HÀ NỘI - 2014

MỤC LỤC

Trang

Lời cam đoan	
Mục lục	
Danh mục các từ viết tắt	
MỞ ĐẦU	4
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CHUYỂN NHƯỢNG	
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở	8
1.1. Khái niệm đất ở	8
1.1.1. Khái niệm đất đai	8
1.1.2. Khái niệm đất ở	8
1.2. Khái niệm và đặc điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	9
1.2.1. Khái quát về các bước phát triển của quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	9
1.2.2. Khái niệm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	11
1.2.3. Đặc điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	12
Chương 2: PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở	13
2.1. Thực trạng những quy định pháp luật hiện hành về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	13
2.1.1. Nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	13
2.1.2. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	13
2.1.3. Chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	14
2.1.4. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	14
2.1.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	15

2.1.6.	Trình tự, thủ tục trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	16
2.1.7.	Thanh toán, tài chính đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	16
2.2.	Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực trạng áp dụng những quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	17
2.2.1.	Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	17
2.2.2.	Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	17
2.2.3.	Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	18
2.2.4.	Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	19
2.2.5.	Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	19
2.2.6.	Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về tài chính liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	19
Chương 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở.....		21
3.1.	Quan điểm của Đảng về hoàn thiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	21
3.1.1.	Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải gắn liền với việc đổi mới và hoàn thiện nền hành chính nhà nước.....	21
3.1.2.	Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	

phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật	21
3.2. Một số giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật và quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	22
3.2.1. Giải pháp chung về ban hành mới và sửa đổi bổ sung các văn bản pháp luật liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	22
3.2.2. Giải pháp cụ thể về ban hành mới và sửa đổi bổ sung các văn bản pháp luật liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	22
KẾT LUẬN	26

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Việc pháp luật đất đai ghi nhận quyền chuyển nhượng QSDĐ nói chung và đất ở nói riêng đã thực sự đáp ứng được nhu cầu của đại đa số người dân khi có nhu cầu về đất ở; tạo cơ sở pháp lý cho người sử dụng đất ở chủ động đầu tư, năng động hơn trong sử dụng đất ở, đồng thời cũng tăng được nguồn thu cho ngân sách Nhà nước. Tuy nhiên, trong quá trình tổ chức thực hiện, quyền này còn một số tồn tại như chuyển nhượng QSDĐ ở xảy ra khi không đủ điều kiện chuyển quyền; chuyển nhượng QSDĐ 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 BĐS 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. Vì thế, nghiên cứu các vấn đề pháp lý bảo đảm sự vận hành bình thường, lành mạnh của thị trường BĐS, chuyển nhượng đất đai và cụ thể là chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là đòi hỏi của thực tế cuộc sống. Chuyển nhượng QSDĐ đai với nhiều loại đất khác nhau, trong khuôn khổ một Luận văn thạc sỹ tôi xin phép chỉ đề cập đến chuyển nhượng QSDĐ ở, một trong nhiều loại đất được quy định theo Luật Đất đai 2013. Từ những lý do trên đây, tôi chọn đề tài “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật Việt Nam*”.

2. Mục tiêu nghiên cứu

2.1. Mục tiêu tổng quát

Việc nghiên cứu đề tài nhằm mục tiêu: Phân tích, đánh giá pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở, 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 QSDĐ ở.

2.2. Mục tiêu cụ thể

- Nêu, phân tích; đánh giá những quy định hiện hành của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở;

- Đánh giá thực trạng việc thực hiện những quy định của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở;

- Nhận diện những tồn tại, bất cập của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở;

- Đề xuất định hướng và một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở.

3. Tính mới và những đóng góp của đề tài

- Tính mới của đề tài: Trong thời gian qua vấn đề pháp lý về chuyển nhượng QSDĐ đã được nhiều học viên, chuyên gia quan tâm nghiên cứu dưới nhiều góc độ khác nhau. Nhiều công trình đã được công bố, nhiều văn bản pháp luật của Nhà nước đã đề cập đến. Ở nhiều góc độ khác nhau, các công trình khoa học này đã có những đóng góp nhất định cho việc hoàn thiện pháp luật nói chung và pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở nói riêng. Những đóng góp này đã được làm cơ sở cho việc hoàn thiện các quy định về chuyển nhượng QSDĐ ở. Tuy nhiên, chưa có luận văn nào đi sâu nghiên cứu chi tiết, cụ thể toàn diện về chuyển nhượng QSDĐ ở - một loại hình giao dịch đặc trưng, điển hình đòi hỏi phải đáp ứng những điều kiện nhất định chỉ có trong lĩnh vực đất đai. Hơn nữa, trong điều kiện nền kinh tế xã hội đang có những thay đổi, phát triển không ngừng thì những kết quả nghiên cứu đã đạt được vẫn cần phải tiếp tục bổ sung và hoàn thiện. Do vậy, việc đi sâu nghiên cứu đề tài: “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật Việt Nam” trong khuôn khổ luận văn thạc sĩ luật học chuyên ngành dân sự là một công việc có ý nghĩa lý luận và mang tính thời sự.

- Những đóng góp của đề tài: Các kết quả nghiên cứu của đề tài có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo tại cơ sở đào tạo và nghiên cứu về luật học. Một số giải pháp được đưa ra trong đề tài có giá trị tham khảo đối với các cơ quan xây dựng và thực thi pháp luật trong quá trình xây dựng, hoàn thiện và tổ chức thực hiện pháp luật nói chung và pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở nói riêng ở Việt Nam.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Chuyển nhượng QSDĐ nói chung và đất ở nói riêng là vấn đề rộng, được điều chỉnh bởi BLDS, Luật Đất đai và Luật Kinh doanh BĐS... Hiện nay, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở có những quy định chưa thống nhất. Bản thân việc chuyển nhượng QSDĐ ở cũng rất phức tạp, gồm nhiều hình thức, với mỗi chủ thể, mỗi loại đất cũng rất khác nhau và có thực tiễn rất đa dạng, tác động đến nhiều tầng lớp nhân dân và các thành phần kinh tế khác nhau trong xã hội... Vì vậy, trong khuôn khổ một Luận văn, tác giả chỉ đề cập đến một số vấn đề pháp lý cơ bản của chuyển nhượng QSDĐ đối với đất ở (đô thị và nông thôn).

5. Nội dung, địa điểm và phương pháp nghiên cứu

5.1. Nội dung nghiên cứu

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận về chuyển nhượng QSDĐ ở

Chương 2: Pháp luật hiện hành quy định về chuyển nhượng QSDĐ ở

Chương 3: Một số giải pháp hoàn thiện những quy định pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu của đề tài, luận văn đã sử dụng các phương pháp nghiên cứu chủ yếu: 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 và quan điểm, đường lối của Đảng về xây dựng nền kinh tế thị trường; Phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh, đối chiếu, phương pháp lịch sử; Phương pháp thống kê, thu thập kế thừa các nghiên cứu, các tài liệu đã có.

6. Dự kiến kết quả nghiên cứu

Luận văn phân tích, đánh giá các quy định pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở, 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 khoa học và thực tiễn, luận văn đưa ra định hướng và một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở.

Chương 1
NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ
CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

1.1. Khái niệm đất ở

1.1.1. Khái niệm đất đai

Đất đai là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đó như: khí hậu bề mặt, thổ nhưỡng, dạng địa hình, mặt nước, các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn động thực vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước hay hệ thống tiêu thoát nước, đường sá, nhà cửa...) (Hội nghị quốc tế về Môi trường ở Rio de Janeiro, Brazil, 1993).

1.1.2. Khái niệm đất ở

Đất ở là một trong những loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp gồm đất ở nông thôn và đất ở đô thị.

Đất ở tại nông thôn hay còn được gọi là đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn được Luật Đất đai 2013 quy định:

Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt [33, Điều 143].

Đất ở tại đô thị được Luật Đất đai 2013 quy định:

Đất ở tại đô thị gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị,

phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt [33, Điều 144].

1.2. Khái niệm và đặc điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

1.2.1. Khái quát về các bước phát triển của quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở luôn có sự thay đổi, phát triển cùng với từng giai đoạn lịch sử của đất nước. Dưới thời kỳ thực dân phong kiến, chính sách sở hữu tư nhân về đất đai được công nhận và bảo hộ, mà chủ yếu là sở hữu của thực dân Pháp và tay sai nhằm mục đích chiếm hữu ngày càng nhiều đất đai để làm đồn điền, khai thác bóc lột địa tô, sức lao động của nhân dân Việt Nam.

Năm 1945, Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà ra đời. Người dân Việt Nam được hưởng một nền độc lập theo đó hầu hết các quy định cũ về ruộng đất dần được bãi bỏ. Các chính sách đất đai mới dần được thay thế trên cơ sở lợi ích của người dân lao động nước ta. Năm 1946, bản Hiến pháp đầu tiên được ban hành nhưng vẫn thừa nhận sở hữu tư nhân về đất đai. Hiến pháp năm 1959 quy định 3 hình thức sở hữu về đất đai bao gồm: sở hữu Nhà nước (toàn dân), sở hữu tập thể (hợp tác xã) và sở hữu tư nhân (sở hữu của người lao động riêng lẻ và sở hữu của nhà tư sản dân tộc). Nhà nước chiếu theo pháp luật bảo hộ quyền sở hữu ruộng đất của nông dân. Sự chuyển nhượng QSDĐ diễn ra rất ít và chủ yếu là đối với đất canh tác ruộng.

Kể từ năm 1960, phong trào hợp tác hoá nông nghiệp diễn ra rầm rộ trên toàn Miền Bắc thu hút phần lớn hộ nông dân vào Hợp tác xã. Hầu hết đất đai thuộc 2 hình thức công hữu cơ bản là sở hữu Nhà nước và sở hữu tập thể hợp tác xã. Sự chuyển dịch đất đai mang tính chất tập trung và thống nhất theo chủ trương khuyến khích kêu gọi vào hợp tác xã nông nghiệp hoặc lâm trường quốc doanh còn các quan hệ chuyển nhượng đất đai, đặc biệt là

đất ở ít được thực hiện trong thực tiễn.

Ở Miền Nam, trước năm 1975, dưới chế độ nguy quyền Sài Gòn, sở hữu tư nhân về đất đai được thừa nhận trong pháp luật như một hình thức sở hữu. Do vậy các quan hệ chuyển nhượng đất đai nói chung trong đó có đất ở diễn ra bình thường trong đời sống dân sự. Sau năm 1975, cả nước thống nhất với việc cải cách xã hội chủ nghĩa, vận động nông dân đóng góp ruộng đất và các tư liệu sản xuất khác vào làm ăn tập thể trong các hợp tác xã, các tập đoàn sản xuất. Thời kỳ này mặc dù chưa có văn bản pháp luật về giao dịch đất ở, nhưng Nhà nước vẫn thừa nhận và làm thủ tục cho các quan hệ giao dịch mua bán BĐS, thu lệ phí trước bạ khi đăng ký QSDĐ ở.

Ngày 18/12/1980, Quốc hội thông qua bản hiến pháp mới - Hiến pháp năm 1980. Hiến pháp 1980 quy định rõ: *“Đất đai, rừng núi, sông hồ, hầm mỏ, tài nguyên thiên nhiên trong lòng đất, ở vùng biển và thềm lục địa...đều thuộc sở hữu toàn dân”* (Điều 19). Và *“Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch chung, nhằm bảo quản đất đai được sử dụng hợp lý và tiết kiệm”* [28, Điều 20], những tập thể cá nhân đang sử dụng đất đai được tiếp tục sử dụng và hưởng kết quả lao động của mình theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng, mua bán hay tranh chấp đất đai đặc biệt là đất ở trong thời kỳ này vì vậy hầu như không xảy ra. Những sự chuyển nhượng QSDĐ ở (dù rằng rất ít) ở giai đoạn này đều là những sự chuyển nhượng bất hợp pháp.

Năm 1986, Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI thông qua nghị quyết Đại hội của thời kỳ đổi mới. Với việc áp dụng cơ chế thị trường định hướng XHCN, toàn bộ các quan hệ kinh tế vận động theo cơ chế mới, năng động hiệu quả hơn. Các quan hệ đất đai, do vậy, cũng nằm trong quy luật vận động này.

Ngày 29 tháng 12 năm 1987, Quốc hội thông qua Luật Đất đai đầu tiên của nước ta đánh dấu một bước ngoặt lớn trong lịch sử điều chỉnh quan hệ đất đai của Nhà nước. Tại luật này, Nhà nước quy định cụ thể việc quản lý nhà

nước về đất đai, quy định hình thức nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng và quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đất đai được xác định là tài sản của toàn dân. Người sử dụng đất có quyền khai thác, sử dụng và hưởng các thành quả đầu tư trên đất, nhưng lại nghiêm cấm mua bán, chuyển nhượng.

Hiến pháp năm 1992 và Luật Đất đai năm 1993 đã mở ra thời kỳ mới, mang tính “đột phá”, tạo cơ sở cho việc hình thành thị trường QSDĐ, đó là luật đã thừa nhận giá đất, cho phép các tổ chức, cá nhân được chuyển QSDĐ ở; Tiếp đến là Luật Đất đai 2003 tiếp tục khẳng định các quyền của người sử dụng đất trong đó có quyền về chuyển nhượng QSDĐ ở. Thời gian này, với những hạn chế về thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, hình thức chuyển quyền, chủ thể chuyển quyền, loại đất chuyển quyền và những hạn chế khác về thời hạn sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ ở đã tạo nên một thị trường chuyển nhượng QSDĐ ở ngoài vòng pháp luật là phổ biến.

Luật Đất đai 2013 đã được Quốc hội khoá XIII kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013, thay thế Luật đất đai 2003. Luật đã kế thừa và phát triển những nội dung hợp lý của pháp luật đất đai 2003 nhằm đảm bảo sử dụng đất đai có hiệu quả hơn. Nhất quán với đường lối đổi mới theo cơ chế thị trường, các quan hệ chuyển nhượng QSDĐ ở từ Luật đất đai 1993, 2003, 2013 không ngừng được hoàn thiện cho phù hợp hơn với tình hình thực tiễn.

1.2.2. Khái niệm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Chuyển nhượng QSDĐ ở là một loại giao dịch dân sự nhằm thực hiện việc chuyển QSDĐ ở từ chủ thể này sang chủ thể khác. Trong giao dịch này người được nhận QSDĐ ở có quyền khai thác các lợi ích từ đất và họ phải bù đắp cho người đã chuyển nhượng cho mình một khoản tiền nhất định tương ứng với giá trị QSDĐ ở đó. Chuyển nhượng QSDĐ ở phải tuân theo các quy định của Pháp luật Dân sự và Luật Đất đai về điều kiện, nội dung, hình thức

mới có giá trị pháp lý và được pháp luật bảo vệ.

1.2.3. Đặc điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Thứ nhất, pháp luật quy định quyền chuyển nhượng QSDĐ ở của tổ chức, cá nhân được thực hiện dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Mọi tổ chức, cá nhân trong xã hội không có quyền sở hữu đất ở, họ được Nhà nước (đại diện chủ sở hữu) giao đất và quyền sử dụng để sử dụng ổn định lâu dài.

Thứ hai, do đất đai có vị thế cố định không di dời được do vậy khác với các hàng hoá khác cần được đo đạc, lập hồ sơ thửa, đánh số, cấp giấy chứng nhận sử dụng đất hợp pháp. Việc chuyển nhượng QSDĐ ở chủ yếu được tiến hành thông qua hệ thống hồ sơ giấy tờ. Do vậy, phải rõ ràng minh bạch về giấy chứng nhận QSDĐ ở, các hợp đồng chuyển QSDĐ ở, các tư liệu địa chính.

Thứ ba, là chủ sở hữu đại diện đối với đất đai, Nhà nước có quyền điều tiết phân địa tô chênh lệch thông qua pháp luật về thuế để bảo đảm lợi ích của toàn dân đối với đất đai. Điều tiết giá trị đất tăng lên không do người sử dụng đất tạo ra, mà do Nhà nước, do các tổ chức, cá nhân khác trong xã hội tạo ra thông qua việc thu thuế thu nhập từ việc chuyển QSDĐ ở, thu lệ phí địa chính.

Thứ tư, giá trị QSDĐ ở khi chuyển quyền sử dụng phụ thuộc vào nhiều yếu tố như vị trí thửa đất, khả năng sinh lợi của đất. Mức độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng các yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội khác. Do vậy, cùng một diện tích nhưng vị trí khác nhau, khả năng sinh lợi khác nhau thì khi chuyển nhượng quyền sử dụng có giá cả khác nhau.

Chương 2

PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

2.1. Thực trạng những quy định pháp luật hiện hành về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

2.1.1. Nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

- Chủ thể sử dụng đất ở chỉ được phép chuyển nhượng đất ở cho những chủ thể theo pháp luật quy định.

- Khi chuyển nhượng QSDĐ ở các bên có quyền thoả thuận về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở nhưng nội dung phải phù hợp với quy định của BLDS hiện hành và pháp luật về đất đai.

- Bên nhận chuyển nhượng QSDĐ ở phải tuân thủ những quy định của Nhà nước về sử dụng đất ở sau khi nhận chuyển nhượng.

- Việc chuyển nhượng QSDĐ ở phải xuất phát từ nhu cầu thực tế của hai bên, bảo đảm lợi ích chính đáng của người sử dụng đất ở.

2.1.2. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

2.1.2.1. Điều kiện chung

Người sử dụng đất ở được thực hiện quyền chuyển nhượng đất ở khi có các điều kiện sau đây: có Giấy chứng nhận; đất không có tranh chấp; QSDĐ ở không bị kê biên để bảo đảm thi hành án [33, Điều 188].

2.1.2.2. Điều kiện cụ thể

**** Chuyển nhượng QSDĐ ở có điều kiện***

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng QSDĐ ở cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó. [33, Điều 192]

**** Trường hợp không được nhận chuyển nhượng QSDĐ ở***

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng QSDĐ ở đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép; Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng QSDĐ ở, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng; trong khu vực phòng hộ nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó [33, Điều 192].

2.1.2.3. Điều kiện về hình thức pháp lý của quan hệ pháp luật chuyển nhượng QSDĐ ở

Đất đai là tài nguyên quý hiếm, QSDĐ, đặc biệt là đất ở là một tài sản có giá trị lớn. Nếu có xảy ra tranh chấp đối với tài sản này thì việc giải quyết rất phức tạp, vì vậy Pháp luật quy định hình thức chuyển nhượng phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và hình thức giao dịch thông qua hợp đồng, đồng thời quy định điều kiện nội dung của hợp đồng phải tuân thủ theo quy định của pháp luật [33, Điều 188].

2.1.3. Chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

2.1.3.1. Chủ thể chuyển nhượng QSDĐ ở

Chủ thể chuyển nhượng QSDĐ ở bao gồm: doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện theo pháp luật.

2.1.3.2. Chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Hộ gia đình, cá nhân là nhóm chủ thể nhận chuyển nhượng QSDĐ ở chủ yếu và cơ bản nhất. Ngoài hộ gia đình, cá nhân là chủ thể phổ biến nhận chuyển nhượng QSDĐ ở thì các doanh nghiệp, các tổ chức khác cũng có thể trở thành chủ thể nhận chuyển nhượng QSDĐ ở. Doanh nghiệp nhận chuyển nhượng QSDĐ ở có thể là doanh nghiệp kinh doanh BĐS hoặc doanh nghiệp kinh doanh các ngành nghề, lĩnh vực khác nhau.

2.1.4. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

2.1.4.1. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng trong quan hệ

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Quyền của bên chuyển nhượng: Được nhận tiền chuyển nhượng QSDĐ ở; trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả thì bên có quyền có thể gia hạn để bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ hoàn thành nghĩa vụ và phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất ngân hàng.

Nghĩa vụ bên chuyển nhượng: Chuyển giao đất ở cho bên nhận chuyển nhượng QSDĐ ở đủ diện tích, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, số hiệu và đúng tình trạng như đã thỏa thuận;

Giao giấy tờ có liên quan đến QSDĐ ở cho bên nhận chuyển nhượng.

2.1.4.2. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng

- Quyền của bên nhận chuyển nhượng:

Yêu cầu bên chuyển nhượng QSDĐ ở giao cho mình giấy tờ có liên quan đến QSDĐ ở;

Yêu cầu bên chuyển nhượng QSDĐ ở giao đủ diện tích, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận;

Được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ở đối với đất được chuyển nhượng;

Được sử dụng đất ở theo đúng quy định của pháp luật.

- Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:

Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức thanh toán như đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng QSDĐ ở;

Đăng ký QSDĐ ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

Bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất ở được chuyển nhượng;

Thực hiện các nghĩa vụ tài chính: nộp lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính và sử dụng QSDĐ ở được chuyển nhượng đúng pháp luật)

2.1.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng QSDĐ ở chuyển giao đất và QSDĐ ở cho bên nhận

chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai

2.1.6. Trình tự, thủ tục trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

2.1.6.1. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ ở gồm: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở; giấy chứng nhận QSDĐ ở (hoặc giấy chứng nhận sở hữu nhà gắn liền với QSDĐ ở tại đô thị); trích lục bản đồ thửa đất ở và chứng từ nộp tiền sử dụng đất ở.

2.1.6.2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

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.

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:

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;

Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp;

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;

Chỉnh 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 đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

2.1.7. Thanh toán, tài chính đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

2.1.7.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Giá chuyển nhượng QSDĐ ở là giá do các bên thoả thuận, có thể phù hợp với giá đất do nhà nước quy định.

2.1.7.2. Về nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

* Thuế thu nhập từ chuyển QSDĐ ở

Thuế thu nhập từ chuyển QSDĐ ở là nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất ở khi thực hiện hành vi chuyển QSDĐ ở.

* Các khoản phí và lệ phí

Lệ phí trước bạ về đất ở là khoản thu ngân sách phát sinh từ hoạt động cấp QSDĐ ở của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Lệ phí địa chính: Là khoản tiền các bên phải nộp khi làm các thủ tục hành chính như cấp GCNQSDĐ ở; trích lục bản đồ hoặc các văn bản cần thiết trong hồ sơ địa chính; xác nhận tính pháp lý của các giấy tờ nhà đất.

Ngoài các khoản lệ phí nêu trên các tổ chức, cá nhân phải nộp phí giao dịch qua Sàn giao dịch bất động sản và phí công chứng hợp đồng.

2.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực trạng áp dụng những quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

2.2.1. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Về nguyên tắc người sử dụng đất ở khi thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thì phải có giấy chứng nhận QSDĐ ở. Tuy nhiên, trong điều kiện hiện nay, rất nhiều chủ sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ở (hoặc giấy chứng nhận sở hữu nhà gắn liền với QSDĐ ở tại đô thị).

2.2.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Thứ nhất, chưa thực sự bảo đảm sự bình đẳng giữa các doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp nước ngoài trong kinh doanh và giao dịch.

Thứ hai, thị trường chuyển nhượng QSDĐ ở thể hiện rõ tính phân khúc sâu sắc; thị trường phát triển sôi động ở các đô thị, khu vực có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao... Trong khi đó, ở nông thôn, trung du, miền núi, thị trường

chuyển nhượng QSDĐ ở kém phát triển.

Thứ ba, chủ thể chuyển nhượng QSDĐ ở pháp luật quy định còn hẹp hơn rất nhiều so với chủ thể được mua bán, chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất, chưa bảo đảm “thống nhất một cách tương đối” chủ sử dụng đất ở là chủ sở hữu tài sản trên đất và ngược lại chủ sở hữu tài sản trên đất thì có nhiều quyền “định đoạt” QSDĐ ở.

Thứ tư, chưa quy định cho phép hộ gia đình, cá nhân là chủ thể được kinh doanh đất ở nên những hoạt động kinh doanh đất ở của đối tượng này vẫn chủ yếu diễn ra tự phát. Những hạn chế này đã ít nhiều gây trở ngại cho hộ gia đình, cá nhân đầu tư kinh doanh đất ở.

Thứ năm, pháp luật hiện hành chưa có chế tài đủ mạnh để xử lý, ngăn chặn những hành vi vi phạm pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở.

2.2.3. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Thứ nhất, quyền và nghĩa vụ của các bên chuyển nhượng QSDĐ ở còn chung chung, chưa bao quát hết những trường hợp cụ thể và chủ yếu chỉ được đề cập ở BLDS mà không được quy định rõ ràng trong pháp luật chuyên ngành về đất đai.

Thứ hai, pháp luật quy định quyền và nghĩa vụ của các bên nhưng không có biện pháp bảo đảm bằng việc ban hành các quy phạm chế tài cụ thể khi các bên vi phạm nghĩa vụ hoặc lạm quyền. Theo thống kê chưa đầy đủ Tòa án nhân dân tối cao đã thụ lý và giải quyết phúc thẩm các loại án tranh chấp đất đai trong chuyển nhượng QSDĐ ở như sau: năm 2010 Tòa phúc thẩm Hà Nội - Tòa án nhân dân tối cao đã thụ lý và giải quyết 28 vụ tranh chấp về chuyển QSDĐ ở/ 84 vụ tranh chấp về đất đai/ tổng số 252 vụ tranh chấp dân sự; năm 2011 Tòa phúc thẩm Hà Nội - Tòa án nhân dân tối cao đã

thụ lý và giải quyết 31 vụ tranh chấp về chuyển QSDĐ ở/ 75 vụ tranh chấp về đất đai/ tổng số 260 vụ tranh chấp dân sự; năm 2012 Tòa phúc thẩm Hà Nội - Tòa án nhân dân tối cao đã thụ lý và giải quyết 27 vụ tranh chấp về chuyển QSDĐ ở/ 68 vụ tranh chấp về đất đai/ tổng số 225 vụ tranh chấp dân sự.

2.2.4. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Pháp luật còn thiếu một cơ chế bảo vệ hiệu quả cho người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ở trong đó đặc biệt là nhà gắn liền với đất ở. Khi giao dịch được thực hiện, xảy ra tranh chấp thì hợp đồng lại bị xử là vô hiệu vì đối tượng chuyển nhượng đất ở không phải là chủ sử dụng đất. Điều này gây thiệt hại về lợi ích vật chất cho người nhận chuyển nhượng đất ở.

Hợp đồng mẫu chưa đầy đủ, thiếu những ràng buộc để bảo vệ quyền lợi của các bên, đặc biệt là bên nhận chuyển nhượng QSDĐ ở.

2.2.5. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Theo Luật đất đai năm 2013, các giao dịch về chuyển nhượng QSDĐ ở được thực hiện tại văn phòng đăng ký QSDĐ. Yêu cầu đặt ra là việc văn phòng đăng ký phải được triển khai tốt, phải đạt hiệu quả thực sự trong công việc đăng ký chuyển nhượng QSDĐ ở, cấp giấy chứng nhận QSDĐ ở và xác nhận mọi sự biến động về chủ sử dụng đất ở.

2.2.6. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về tài chính liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Về Giá đất: mặc dù tại Luật Đất đai 2013 đã có những quy định mang tính đột phá về giá đất. Tuy nhiên để đảm bảo giá chuyển nhượng QSDĐ ở nêu trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở đúng là giá thị trường thì vẫn tiếp tục cần có những quy định cụ thể và rõ ràng hơn nữa, phải những quy định về chế tài đối với những hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở không đúng

với thị trường. Ví dụ: năm 2014 giá đất ở thực tế trên địa bàn Hà Nội có nhiều nơi có giá chuyển nhượng khoảng 400 - 500 triệu/m², nhưng giá đất ở cao nhất theo bảng giá công bố của UBND thành phố Hà Nội năm 2014 chỉ là 85 triệu/m²...

Về nghĩa vụ Tài chính: theo quy định của Pháp luật khi chuyển nhượng QSDĐ ở, các bên chuyển nhượng phải thực hiện rất nhiều nghĩa vụ tài chính, những nghĩa vụ này được quy định rải rác ở nhiều văn bản khác nhau như Luật thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ và các lệ phí; thậm chí mỗi một địa phương lại có những quy định bổ sung về các loại phí khác có liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ ở. Với quy định này còn nhiều bất cập mà khi thực hiện chuyển nhượng QSDĐ ở các chủ thể đã tìm nhiều cách để không phải thực hiện đầy đủ những nghĩa vụ này, dẫn đến tình trạng vi phạm pháp luật và gây thất thoát cho ngân sách nhà nước như: nghĩa vụ tài chính (thuế thu nhập, phí, lệ phí cao) dẫn đến tình trạng chuyển nhượng ngầm rất lớn trong giao dịch thực tế.

Chương 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

3.1. Quan điểm của Đảng về hoàn thiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Một là, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Quan điểm đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý đã được khẳng định trong các văn kiện đại hội Đảng và được ghi nhận trong các Hiến pháp 1980, Hiến pháp 1992 và Hiến pháp 2013.

Hai là, phát triển vững chắc thị trường BĐS. Có thể nói vấn đề thị trường BĐS nói chung và thị trường QSDĐ ở nói riêng luôn chiếm một vị trí đáng kể trong chính sách kinh tế của Đảng thể hiện trong các nghị quyết ở các kỳ đại hội gần đây của Đảng cộng sản Việt Nam. Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XI của Đảng Cộng sản Việt Nam 2011 đã chỉ rõ: phát triển mạnh thị trường hàng hoá và dịch vụ, tổ chức quản lý chặt chẽ thị trường BĐS, xây dựng thị trường vốn. Nghị quyết cũng định hướng: chủ động tổ chức phát triển thị trường BĐS, cho phép chuyển nhượng QSDĐ ở trên thị trường theo quy định của pháp luật.

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

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật

3.1.2.1. Hoàn thiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải phù hợp với các điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển nền kinh tế- xã hội

3.1.2.2. Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải đảm bảo hội nhập kinh tế quốc tế

3.2. Một số giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật và quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

3.2.1. Giải pháp chung về ban hành mới và sửa đổi bổ sung các văn bản pháp luật liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Thứ nhất, bảo đảm tính thống nhất và đồng bộ giữa các Luật Dân sự, Đất đai, Kinh doanh BĐS và pháp luật về thuế, phí và lệ phí liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ ở. Việc làm này sẽ giúp tránh được sự chồng chéo, mâu thuẫn giữa các Luật cùng điều chỉnh quan hệ chuyển nhượng QSDĐ ở.

Thứ hai, tạo điều kiện thông thoáng cho QSDĐ ở được chuyển nhượng tự do theo cơ chế thị trường có sự kiểm soát của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu.

Thứ ba, khắc phục được tình trạng chuyển nhượng QSDĐ ở ngầm không thông qua đăng ký để tối đa hóa nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước từ việc thu thuế, phí và lệ phí từ chuyển nhượng QSDĐ ở.

Thứ tư, xử lý nghiêm minh các vi phạm pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở.

3.2.2. Giải pháp cụ thể về ban hành mới và sửa đổi bổ sung các văn bản pháp luật liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

3.2.2.1. Giải pháp cụ thể đối với điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Theo chúng tôi các quy định về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ ở trong Luật Đất đai cần tính đến cả những tiến bộ trong tương lai của ngành địa chính đó là việc số hóa việc quản lý các thông tin địa chính trong đó có cả việc đăng ký QSDĐ ở. Do đó, chúng tôi mạnh dạn đề nghị Luật đất đai sửa điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai thành “có QSDĐ ở hợp pháp”.

3.2.2.2. Giải pháp cụ thể đối với chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Trước hết, cần tăng mức vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh đất ở cao hơn nhiều lần so với trước đây.

Hai là, sửa đổi, bổ sung, mở rộng cho người nước ngoài được được nhận chuyển nhượng QSDĐ ở của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước (như các doanh nghiệp trong nước). Mở rộng cho phép nhà đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng QSDĐ ở.

Ba là, quy định cụ thể và mở rộng quyền được chuyển nhượng, kinh doanh BĐS của hộ gia đình, cá nhân.

Bốn là, tăng cường công tác kiểm tra, theo dõi, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với hoạt động chuyển nhượng QSDĐ ở.

3.2.2.3. Giải pháp cụ thể đối với quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Thứ nhất, quyền và nghĩa vụ của các bên chuyển nhượng QSDĐ ở cần phải quy định hết những trường hợp cụ thể và không chỉ được quy định ở BLDS như hiện nay mà phải được quy định rõ ràng trong pháp luật chuyên ngành về đất đai.

Thứ hai, pháp luật quy định quyền và nghĩa vụ của các bên phải có biện pháp bảo đảm bằng việc ban hành các quy phạm chế tài cụ thể khi các bên vi phạm nghĩa vụ hoặc lạm quyền, tránh trường hợp các bên chuyển nhượng QSDĐ ở không thực hiện nghĩa vụ hoặc vượt quá quyền hạn mà pháp luật cho phép.

3.2.2.4. Giải pháp cụ thể đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Thứ nhất, pháp luật cần quy định cụ thể cơ chế bảo vệ hiệu quả cho người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ở trong đó đặc biệt là nhà gắn liền với đất ở.

Thứ hai, các văn bản hướng dẫn về trình tự thủ tục chuyển nhượng

QSDĐ ở không nên quy định mẫu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở mà chỉ nêu các điều khoản cơ bản mang tính hướng dẫn để các bên tự thỏa thuận để nhằm hạn chế của các hợp đồng mẫu hiện nay.

Thứ ba, hợp đồng chuyển đổi QSDĐ là một loại hợp đồng song vụ, có đền bù. Pháp luật hiện nay còn bỏ sót, không đề cập đến trường hợp chuyển đổi QSDĐ ở được xác lập trước ngày 15/10/1993. Vì vậy, cần hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển đổi QSDĐ ở được xác lập trước ngày 15/10/1993.

3.2.2.5. Giải pháp cụ thể đối với trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Một là, tiếp tục đơn giản về thủ tục đăng ký chuyển QSDĐ ở. Đăng ký QSDĐ ở gồm đăng ký ban đầu và đăng ký biến động, đăng ký khi chuyển QSDĐ ở là đăng ký khi có biến động để Nhà nước theo dõi cập nhật những biến động về đất đai.

Hai là, hoàn thiện hệ thống tài liệu địa chính. Đây là hồ sơ ban đầu xác định rõ vị trí, hình dáng, kích thước, ranh giới, mục đích sử dụng cho từng lô đất, mảnh đất cụ thể.

Ba là, hình thành và phát triển hệ thống thông tin, các tổ chức tư vấn, dịch vụ về chuyển nhượng QSDĐ ở. Nhà nước cần phải tổ chức cung cấp thông tin về QSDĐ ở và các giao dịch liên quan.

3.2.2.6. Giải pháp hoàn thiện các chính sách pháp luật tài chính liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

* Giải pháp hoàn thiện các chính sách pháp luật về giá đất ở

Một là, quy định tất cả việc mua bán chuyển nhượng QSDĐ ở phải thông qua những sàn giao dịch về QSDĐ ở hoặc BĐS theo quy định của pháp luật.

Hai là, thành lập hệ thống các tổ chức tư vấn về giá đất để giúp xác định giá cho các giao dịch về chuyển nhượng QSDĐ ở. Giá do các tổ chức

trên đưa ra là sát với giá thị trường có tính pháp lý và được áp dụng để tính nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Tất nhiên có thể có sự chênh lệch trong giới hạn cho phép so với giá các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng thỏa thuận.

Ba là, thiết lập hệ thống cơ quan giám sát, thanh tra, kiểm tra chặt chẽ hoạt động chuyển nhượng và hoạt động tư vấn về giá đất.

* Giải pháp hoàn thiện các chính sách pháp luật về nghĩa vụ tài chính và thủ tục thực hiện các nghĩa vụ tài chính

- Về việc xác định Thuế thu nhập:

Thứ nhất, cần phải làm rõ quy định xác định thu nhập phải chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Và việc quy định mức thuế suất phải đi kèm các biện pháp phối hợp tích cực với việc quy định khung giá và bảng giá đất.

Thứ hai, xây dựng các văn bản luật thuế trong việc điều tiết các nguồn thu từ đất đai cần tính đến việc điều tiết thu nhập từ chuyển nhượng QSDĐ ở bất kể đó là tổ chức hay cá nhân.

- Về lệ phí trước bạ: nên quy định một mức phí cố định với những hợp đồng chuyển nhượng có giá trị trong một khoảng nhất định. Như vậy, vừa giảm được gánh nặng nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất ở mà lại tăng thu cho ngân sách Nhà nước và khuyến khích được người sử dụng đất thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình.

KẾT LUẬN

Pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở là một bộ phận vô cùng quan trọng của pháp luật đất đai nói riêng và hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung. Hệ thống pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở quy định trình tự, thủ tục, nguyên tắc chuyển nhượng QSDĐ ở; các quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ chuyển nhượng QSDĐ ở... Các văn bản này được xây dựng và phát triển dựa trên nền tảng kinh tế của xã hội. Việc nghiên cứu nhằm tìm ra những nhược điểm, hạn chế bất cập của hệ thống pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở để có cơ sở đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện chế định pháp luật này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng.

1. Pháp luật vẫn còn nhiều vướng mắc, bất cập cần phải giải quyết đó là: Chưa thực sự khuyến khích sự phát triển mạnh mẽ của quan hệ chuyển nhượng QSDĐ ở, còn thiếu một cơ chế quản lý, kiểm soát các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ở; giải quyết các tranh chấp và xử lý các vi phạm liên quan đến giao dịch chuyển nhượng còn chậm và thiếu khách quan; thủ tục chuyển nhượng QSDĐ ở còn phức tạp, phiền hà và mang tính hình thức.

2. Cần nhanh chóng xây dựng các giải pháp tổng thể và đồng bộ để xây dựng, hoàn thiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ở đảm bảo tương đồng với pháp luật quốc tế cần tập trung vào các giải pháp: Mở rộng tối đa quyền, lợi ích cho người sử dụng đất, từng bước tiến hành tư nhân hóa đất đai; xây dựng cơ chế đăng ký BĐS đơn giản nhanh chóng tiện lợi, chi phí thấp; xây dựng bộ máy quản lý kiểm soát tốt các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ở; giải quyết triệt để các tranh chấp, xử lý các vi phạm phát sinh liên quan đến giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ở. Từng bước xây dựng một thị trường BĐS minh bạch, chính quy đáp ứng yêu cầu của nền kinh tế thị trường hội nhập khu vực và quốc tế.