MỘT SỐ BẤT CẬP CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

*TẠ THỊ THUỲ TRANG **

Tóm tắt: *Hiện nay, khi chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện bằng hình thức chuyển nhượng là chủ yếu thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khâu quan trọng để đạt được thành công trong giao dịch. Bài viết nghiên cứu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành và chỉ ra một số điểm bất cập của Luật Đất đai năm 2013 về vấn đề này, đồng thời đưa ra một số khuyến nghị pháp lí nhằm tháo gỡ những khó khăn trong quá trình áp dụng, đảm bảo hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Từ khoá: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng; Luật Đất đai năm 2013

Nhận bài: 29/7/2019 Hoàn thành biên tập: 17/5/2021 Duyệt đăng: 17/5/2021

A NUMBER OF SHORTCOMINGS OF THE LAND LAW 2013 ON LAND USE RIGHT TRANSFER CONTRACTS

Abstract*: Currently, when the transfer of land use rights is mainly done in the form of transfer, the contract of land use right transfer is an important stage to achieve success in the transaction. The article researches on land use right transfer contracts under the current law and points out some shortcomings of the Land Law 2013 on this issue. At the same time, the author gives some legal recommendations to surmount difficulties in the application process, ensure effective enforcement of the law on land use right transfer contracts.*

Keywords: Land use right transfer contract; the Land Law 2013

Received: July 29th, 2019; Editing completed: May 17th, 2021; Accepted for publication: May 17th, 2021

1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.1. Khái niệm

Khái niệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) không phải là một khái niệm đã có từ lâu đời như khái niệm "mua, bán đất" mà mới xuất hiện khi Luật Đất đai năm 1993 xác lập cho phép hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp QSDĐ. Kế thừa quan điểm này, Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Chuyển QSDĐ là việc chuyển giao QSDĐ từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ và góp vốn bằng QSDĐ"* (khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013). Trên thực tế, việc chuyển nhượng QSDĐ là hình thức phổ biến nhất trong chuyển quyền sử dụng. Hình thức này biểu hiện tập trung nhất tính chất của chuyển QSDĐ.

Một vấn đề đặt ra là tại sao nhà làm luật dùng thuật ngữ "chuyển nhượng QSDĐ" mà không dùng thuật ngữ "mua, bán QSDĐ";

*** Thạc sĩ, Trường Đại học Thương mại**
E-mail: trang.vcu2009@gmail.com