



CHẾ ĐỊNH HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT – THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH VĨNH LONG

THE LEGAL FRAMEWORK GOVERNING CONTRACTS FOR THE TRANSFER OF LAND USE RIGHTS - PRACTICAL APPLICATION IN VINH LONG PROVINCE

Lê Thị Nhã Trân^{1*}, Đỗ Nguyễn Minh Uyên¹, Huỳnh Lê Phước Thọ²

¹Trường Đại học Cửu Long

²Trường Đại học Kỹ Thuật Công Nghệ Cần Thơ

DOI: <https://doi.org/10.65934/mkusj.2026.01-e.1045>

*Email: tranle04092005@gmail.com

Ngày nhận bài: 12/05/2026

Ngày phản biện: 13/05/2026

Ngày duyệt bài: 01/06/2026

TÓM TẮT

Trong bối cảnh pháp luật đất đai Việt Nam có nhiều thay đổi quan trọng, đặc biệt với sự ra đời của Luật Đất đai năm 2024, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp tục giữ vai trò quan trọng trong các giao dịch dân sự và sự phát triển của thị trường bất động sản. Bài viết tập trung nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long thông qua việc phân tích các quy định của pháp luật hiện hành và các công trình nghiên cứu có liên quan nhằm làm rõ những vấn đề lý luận và thực tiễn đặt ra trong quá trình áp dụng pháp luật. Kết quả nghiên cứu cho thấy, mặc dù hệ thống pháp luật về đất đai và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng được hoàn thiện, song thực tiễn áp dụng vẫn còn tồn tại nhiều bất cập. Tình trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện pháp luật, giao dịch bằng giấy tay, vi phạm quy định về hình thức hợp đồng và các tranh chấp liên quan đến quyền, nghĩa vụ của các bên vẫn diễn ra khá phổ biến. Bên cạnh đó, sự thiếu thống nhất trong áp dụng pháp luật, hạn chế trong công tác quản lý đất đai và nhận thức pháp luật của một bộ phận người dân cũng làm gia tăng rủi ro pháp lý trong các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật và tăng cường công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, góp phần bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia giao dịch và thúc đẩy sự phát triển ổn định của thị trường bất động sản.

Từ khóa: Người sử dụng đất, quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp

ABSTRACT

In the context of significant reforms in Vietnamese land legislation, particularly the enactment of the 2024 Land Law, contracts for the transfer of land use rights continue to play an important role in civil transactions and the development of the real estate market. This article examines the practical application of the law governing land use rights transfer contracts in Vinh Long Province through an analysis of current legal provisions and relevant academic studies. The study shows that, despite improvements in the legal framework on land and land use rights transfers, several shortcomings remain in practice. Common issues include transfers that fail to satisfy statutory conditions, informal handwritten agreements, violations of mandatory contractual form requirements, and disputes concerning the rights and obligations of the parties. In addition, inconsistencies in legal application, limitations in land administration, and insufficient legal awareness among citizens have increased legal risks in such transactions. The article therefore proposes recommendations to improve the legal framework, enhance law enforcement, and strengthen state management in land administration, thereby protecting the lawful rights and interests of the parties involved and promoting the stable development of the real estate market.

Keywords: Land user, Land use rights, Certificate of land use rights, Dispute resolution.

ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai được xác định là tài sản vô giá của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt có vai trò

thiết yếu với sự phát triển kinh tế - xã hội. Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường ngày càng phát triển, các quan hệ pháp luật về đất đai ngày càng đa dạng và phức tạp. Trong đó giao dịch chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là một trong những giao dịch phổ biến nhằm thúc đẩy, khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai đồng thời phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam.

Cùng với sự phát triển của các quan hệ xã hội không ngừng diễn ra sôi động trong nền kinh tế thị trường và các quy định pháp luật không thật sự phù hợp và còn nhiều bất cập. Năm 2013, Quốc hội thông qua Luật Đất đai mới cùng với nhiều điểm mới, tiến bộ hơn so với Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 thay thế Luật Đất đai năm 2013, trong đó các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng có nhiều điểm mới quan trọng liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, điều kiện chuyển nhượng đất, đăng ký đất đai và giải quyết tranh chấp.

Tỉnh Vĩnh Long đang trải qua quá trình đô thị hóa nhanh chóng trước sự phát triển mạnh mẽ, nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Vĩnh Long ngày càng phát triển. Tuy nhiên, các giao dịch trái quy định pháp luật, tranh chấp về quyền sử dụng đất và khó khăn trong thủ tục hành chính, chuyển nhượng bằng giấy tay các thực trạng kể trên đang diễn ra khá phổ biến. Đây là lý do chứng minh sự cần thiết nghiên cứu tìm hiểu bản chất pháp lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất so với hợp đồng dân sự khác. Sự nhận thức đúng đắn và đầy đủ các quy định về hợp đồng chuyển nhượng 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. Qua đó, cho thấy cần có sự nghiên cứu toàn diện nhằm đánh giá thực trạng pháp luật và đề xuất giải pháp hoàn thiện.

1. Cơ sở lý luận và pháp lý về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Khi nói đến quyền sở hữu đất đai, chúng ta thấy với tư cách là đại diện chủ sở hữu, nhà nước có đầy đủ các quyền chiếm hữu sử dụng đất và định đoạt đất đai. Trong các quyền trên thì quyền sử dụng là có ý nghĩa thực tế lớn nhất, trực tiếp đem lại lợi ích cho chủ sở hữu. Nhưng nhà nước không phải là chủ thể trực tiếp sử dụng đất mà gián tiếp sử dụng thông qua các tổ chức, cá nhân trong xã hội bằng cách giao đất, giao cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất cho những người sử dụng đất trực tiếp. Trước hết chúng ta

phải hiểu được quyền sử dụng đất đây là một quyền tự nhiên, khi con người chiếm hữu đất đai thì họ sẽ thực hiện hành vi sử dụng đất mà cụ thể là khai thác tính sử dụng của đất đai mà không quan tâm đến hình thức sở hữu của nó. Thông qua hành vi sử dụng đất mà con người có thể thỏa mãn nhu cầu của mình cũng như làm ra của cải cho xã hội.

Khái niệm về quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là một loại tài sản đặc biệt được hình thành và gắn liền với đất đai. Theo quy định pháp luật, quyền sử dụng đất là một loại tài sản, do đó nó mang các đặc điểm chung của tài sản cùng với những đặc điểm riêng biệt của mình. Nhà nước, với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai, có đầy đủ ba quyền năng đối với đất đai. Với tư cách là chủ sở hữu, Nhà nước thực hiện chức năng chủ yếu là quản lý thống nhất và điều phối đất đai. Ngoài ra, Nhà nước cũng có quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đối với đất đai thuộc sở hữu của mình. Như vậy, từ góc độ này quyền sử dụng đất được hiểu là một quyền năng của chủ sở hữu – Nhà nước - đối với tài sản thuộc sở hữu của mình là đất đai. Khi quyền sử dụng đất do Nhà nước trực tiếp thực hiện, quyền này chỉ thuộc về Nhà nước. Tuy nhiên, Nhà nước không trực tiếp sử dụng tất cả đất đai trên lãnh thổ mà trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể khác thông qua các hình thức như giao đất, cho thuê đất, và công nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản đặc biệt, có giá trị kinh tế lớn và có thể tham gia vào các giao dịch dân sự như: chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn hoặc thừa kế.

Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vừa mang đặc điểm của hợp đồng dân sự, vừa mang tính đặc thù do đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất – một loại tài sản chịu sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước.

Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2024, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực pháp luật khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định. Trước hết, các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng phải có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập. Việc giao kết hợp đồng phải được thực hiện trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Đồng thời, mục đích và nội dung của hợp đồng không được vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Bên cạnh các điều kiện chung của giao dịch dân sự, pháp luật đất đai còn quy định những điều kiện đặc thù đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, thửa đất chuyển nhượng phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và vẫn còn trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, trừ một số trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Vĩnh Long

Khái quát chung về tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Vĩnh Long

Vĩnh Long là tỉnh nằm ở vị trí trung tâm của Đồng bằng sông Cửu Long, đây là một vị trí địa lý đặc biệt quan trọng, vừa tạo điều kiện thuận lợi cho giao thương, phát triển kinh tế đường thủy và hàng hải, vừa mở ra cơ hội kết nối vùng mạnh mẽ với các địa phương lân cận. Là điều kiện thuận lợi cho phát triển nông nghiệp thương mại và dịch vụ. Hiện nay, tốc độ đô thị hóa và nhu cầu đầu tư bất động sản tăng nhanh theo đó thì số lượng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng nhiều.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý quan trọng để xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch. Theo quy định của pháp luật đất đai, việc chuyển nhượng phải đáp ứng các điều kiện như có giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng. Hợp đồng phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

Tuy nhiên, trên thực tế vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế như việc chuyển nhượng bằng giấy tay, không đăng ký sang tên, hoặc giao dịch đôi với đất chưa đủ điều kiện pháp lý. Những rủi ro này không chỉ ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên mà còn gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai. Do đó, việc nâng cao nhận thức pháp luật cho người dân, tăng cường kiểm tra, giám sát và hoàn thiện hệ thống pháp luật là hết sức cần thiết.

Những bất cập và hạn chế trong thực tiễn áp dụng

Bất cập khi áp dụng quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền QSDĐ và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho thấy, một trong những nguyên nhân phổ biến dẫn đến tranh chấp và vi phạm pháp luật là việc người sử dụng đất không có đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định để thực hiện chuyển nhượng. Nhiều thửa đất đã được sử dụng ổn định trong thời gian dài nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ hợp pháp khác. Điều này gây khó khăn cho người sử dụng đất khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, do không có đủ căn cứ pháp lý chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất. Hệ quả là nhiều giao dịch được thực hiện không đúng quy định pháp luật, làm phát sinh tranh chấp và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch.

Bên cạnh đó, việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vấn đề có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch. Việc xác định chính xác thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng không chỉ bảo đảm tính minh bạch, an toàn pháp lý trong giao dịch mà còn là cơ sở để xác định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên khi xảy ra tranh chấp. Theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật. Việc đăng ký là điều kiện để việc chuyển quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực pháp lý đối với bên thứ ba và được Nhà nước công nhận.

Tuy nhiên, cần phân biệt giữa hiệu lực của hợp đồng và hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất. Về bản chất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một giao dịch dân sự nên hợp đồng có thể phát sinh hiệu lực ràng buộc giữa các bên kể từ thời điểm giao kết hợp pháp, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Từ thời điểm này, các bên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự như nghĩa vụ thanh toán, bàn giao đất và thực hiện thủ tục đăng ký sang tên. Trong khi đó, việc đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là điều kiện bắt buộc để quyền sử dụng đất được chuyển giao hợp pháp cho bên nhận chuyển nhượng. Chỉ kể từ thời điểm đăng ký vào hồ sơ địa chính, bên nhận chuyển nhượng mới chính thức trở thành người sử dụng đất hợp pháp và được pháp luật bảo vệ đầy đủ quyền lợi. Trước thời điểm này, quyền sử dụng đất về mặt pháp lý vẫn thuộc bên chuyển nhượng mặc dù trên thực tế các bên có thể đã hoàn thành việc giao nhận đất và thanh toán. Sự khác biệt giữa hai thời điểm nêu trên là nguyên nhân dẫn đến nhiều tranh chấp trong thực tiễn. Có trường hợp các bên đã ký kết hợp đồng, giao nhận tiền và đất nhưng chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai, dẫn đến việc bên chuyển nhượng tiếp tục chuyển nhượng cho người khác, thế chấp tài sản hoặc phát sinh tranh chấp với bên thứ ba. Khi đó, việc xác định thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng và hiệu lực chuyển quyền sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định trách nhiệm pháp lý và phân chia rủi ro giữa các bên. Từ góc độ pháp lý, có thể xác định: thời điểm ký kết hợp đồng làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên; còn thời điểm đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là thời điểm phát sinh hiệu lực pháp lý của việc chuyển quyền sử dụng đất đối với bên thứ ba. Do đó, để bảo đảm an toàn pháp lý và hạn chế tranh chấp phát sinh, các bên cần thực hiện đầy đủ thủ tục đăng ký ngay sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Bắt cập khi áp dụng các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ chuyển nhượng QSDĐ, mặc đã được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đất đai nhưng vẫn còn chung chung và thiếu sự cụ thể cho từng trường hợp. Phần lớn các quy định hiện tại chỉ được đề cập dưới góc độ pháp luật dân sự, chưa có sự chi tiết và rõ ràng cần thiết để hướng dẫn các bên thực hiện giao dịch một cách minh bạch và hợp pháp. Pháp luật hiện hành cũng chưa có các chế tài cụ thể để xử lý khi các bên vi phạm nghĩa vụ trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ví dụ, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thực hiện thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chỉ thực hiện "mua bán trao tay", hoặc khi các bên không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước như nộp thuế thu nhập, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính, hay khi chuyển nhượng mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép trong các trường hợp cần xin phép. Tình trạng này dẫn đến việc Nhà nước không thể kiểm soát và quản lý các giao dịch quyền sử dụng đất trên thực tế, gây thất thu cho Ngân sách Nhà nước và tạo ra môi trường pháp lý không minh bạch, thiếu công bằng. Việc thiếu quy định và chế tài cụ thể không chỉ làm giảm hiệu lực quản lý nhà nước mà còn tạo điều kiện cho các giao dịch bất hợp pháp, gây rủi ro cho các bên tham gia giao dịch và ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường bất động sản.

Bắt cập trong quy định về hình thức hợp đồng và thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bên cạnh những bất cập liên quan đến điều kiện chuyển nhượng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, thực tiễn áp dụng pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục công chứng, chứng thực tại tỉnh Vĩnh Long cũng còn nhiều hạn chế. Theo quy định của pháp luật hiện hành, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và được công chứng hoặc chứng thực nhằm bảo đảm tính an toàn pháp lý, tạo cơ sở cho việc đăng ký biến động đất đai và hạn chế tranh chấp phát sinh. Tuy nhiên, trên thực tế vẫn còn nhiều trường hợp các bên thực hiện giao dịch bằng giấy viết tay, không thông qua công

chứng, chứng thực theo quy định. Nguyên nhân của tình trạng này xuất phát từ nhận thức pháp luật của người dân còn hạn chế, tâm lý muốn tiết kiệm chi phí, ngại thực hiện thủ tục hành chính hoặc do thửa đất chưa đủ điều kiện pháp lý để thực hiện công chứng. Việc không tuân thủ quy định về hình thức hợp đồng dẫn đến nhiều hệ quả pháp lý nghiêm trọng, đặc biệt khi phát sinh tranh chấp thì hợp đồng có thể bị tuyên vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức. Bên cạnh đó, hoạt động công chứng, chứng thực trong thực tiễn vẫn còn tồn tại một số hạn chế như việc kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ chưa thật sự chặt chẽ, sự phối hợp giữa tổ chức hành nghề công chứng và cơ quan đăng ký đất đai còn thiếu đồng bộ, làm gia tăng nguy cơ xảy ra các giao dịch không hợp pháp. Ngoài ra, việc áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về công nhận hiệu lực đối với giao dịch vi phạm hình thức trong thực tiễn xét xử còn chưa thống nhất, dẫn đến khó khăn trong việc bảo đảm tính ổn định và dự đoán của pháp luật. Do đó, cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật theo hướng đơn giản hóa thủ tục công chứng, chứng thực, tăng cường liên thông dữ liệu giữa các cơ quan có liên quan và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bất cập trong quy định và thực tiễn áp dụng về đăng ký đất đai và đăng ký biến động quyền sử dụng đất

Theo quy định của pháp luật hiện hành, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng hoặc chứng thực, các bên có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan đăng ký đất đai trong thời hạn luật định. Việc đăng ký không chỉ mang tính chất thủ tục hành chính đơn thuần mà còn là điều kiện bắt buộc để quyền sử dụng đất được chuyển giao hợp pháp từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, trên thực tế tại tỉnh Vĩnh Long, việc thực hiện nghĩa vụ đăng ký này vẫn chưa được tuân thủ đầy đủ và kịp thời.

Một trong những biểu hiện rõ nét của bất cập này là tình trạng các bên đã ký kết hợp đồng, thực hiện xong việc thanh toán và bàn giao đất nhưng không tiến hành đăng ký biến động hoặc cố tình trì hoãn việc đăng ký. Nguyên nhân của tình trạng này xuất phát từ nhiều yếu tố khác nhau như tâm lý chủ quan của các bên khi cho

rằng việc ký kết hợp đồng đã đủ để đảm bảo quyền lợi, sự thiếu hiểu biết về vai trò pháp lý của việc đăng ký, hoặc nhằm né tránh nghĩa vụ tài chính như thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ. Ngoài ra, thủ tục hành chính trong một số trường hợp còn phức tạp, thời gian giải quyết kéo dài, cũng là yếu tố khiến người dân ngại thực hiện đăng ký theo quy định.

Một số bất cập trong giao dịch và giải quyết tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Vĩnh Long.

Thực tiễn tại tỉnh Vĩnh Long cho thấy, các tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra khá phổ biến và có xu hướng ngày càng phức tạp. Nội dung tranh chấp chủ yếu tập trung vào hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán giữa các bên, tranh chấp về diện tích và ranh giới thửa đất, cũng như tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Bên cạnh đó, các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay vẫn chiếm tỷ lệ đáng kể trong thực tiễn. Nhiều vụ việc kéo dài trong thời gian dài do gặp khó khăn trong quá trình thu thập chứng cứ, xác minh nguồn gốc đất và xác định thành viên có quyền sử dụng đất chung trong hộ gia đình. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch mà còn gây khó khăn cho cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết tranh chấp.

4. Giải pháp hoàn thiện trong việc áp dụng pháp luật trong giao dịch và giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Vĩnh Long.

Thứ nhất, cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật đất đai theo hướng đơn giản hóa thủ tục hành chính, đặc biệt là thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, các cơ quan quản lý đất đai tại tỉnh Vĩnh Long cần rà soát, thống kê và đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận đối với các trường hợp đủ điều kiện nhằm hạn chế tình trạng giao dịch không hợp pháp do thiếu giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Thứ hai, cần tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật nhằm nâng cao nhận thức và ý thức tuân thủ pháp luật của người dân. Việc tuyên truyền cần được thực hiện phù hợp

với điều kiện thực tế tại địa phương, nhất là ở khu vực nông thôn, nơi tình trạng chuyển nhượng bằng giấy tay còn phổ biến. Bên cạnh đó, cần đẩy mạnh hoạt động tư vấn pháp lý và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra nhằm kịp thời phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm.

Thứ ba, cần hoàn thiện các quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hướng thống nhất giữa pháp luật dân sự và pháp luật đất đai. Đồng thời, cần quy định rõ quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên trong giai đoạn từ khi ký kết hợp đồng đến khi hoàn tất thủ tục đăng ký nhằm hạn chế tranh chấp phát sinh trong thực tiễn.

Thứ tư, cần đẩy mạnh xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai điện tử theo hướng đồng bộ, liên thông giữa cơ quan đăng ký đất đai, cơ quan thuế và tổ chức hành nghề công chứng. Việc minh bạch hóa thông tin đất đai sẽ góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, hạn chế rủi ro pháp lý và phòng ngừa tranh chấp.

Cuối cùng, cần nâng cao năng lực chuyên môn và trách nhiệm của đội ngũ cán bộ, công chức trong lĩnh vực quản lý đất đai; đồng thời tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính nhằm nâng cao tính minh bạch và hiệu quả phục vụ người dân.

KẾT LUẬN

Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường ngày càng phát triển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trở thành một trong những giao dịch phổ biến và có ý nghĩa quan trọng đối với sự phát triển kinh tế – xã hội. Qua nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng tại tỉnh Vĩnh Long cho thấy, mặc dù hệ thống pháp luật đất đai đã từng bước được hoàn thiện, đặc biệt với sự ra đời của Luật Đất đai năm 2024, nhưng quá trình áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn tồn tại nhiều bất cập.

Thực tiễn cho thấy các hạn chế chủ yếu tập trung ở việc thiếu giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, tình trạng giao dịch bằng giấy tay, khó khăn trong xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, việc thực hiện công chứng, chứng thực và đăng ký đất đai chưa đồng bộ. Bên cạnh đó, các tranh chấp liên quan đến hiệu lực hợp đồng, nghĩa vụ thanh toán, diện tích và ranh giới

đất, cũng như quyền sử dụng đất của hộ gia đình vẫn diễn ra khá phổ biến và có xu hướng ngày càng phức tạp. Nguyên nhân của những hạn chế trên không chỉ xuất phát từ sự thiếu thống nhất và chưa hoàn thiện của một số quy định pháp luật mà còn từ những khó khăn trong tổ chức thực hiện, công tác quản lý nhà nước và nhận thức pháp luật của người dân. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến tính an toàn pháp lý của các giao dịch và hiệu quả quản lý đất đai tại địa phương. Trên cơ sở đó, bài viết đã đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong giao dịch và giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Vĩnh Long. Các giải pháp tập trung vào việc hoàn thiện quy định pháp luật, đơn giản hóa thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả đăng ký đất đai, tăng cường tuyên truyền pháp luật, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức trong lĩnh vực đất đai.

Có thể khẳng định rằng, việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chỉ góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia giao dịch mà còn có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm sự ổn định của thị trường bất động sản và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội bền vững tại tỉnh Vĩnh Long nói riêng và Việt Nam nói chung.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Anh, N. H. (2007). *Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất*. Nghiên cứu lập pháp điện tử. <https://ncpl.org.vn>
- Anh, N. N. (2015). *Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai năm 2013* [Luận văn thạc sĩ, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội].
- Anh, P. T. L. (2021). Thực tiễn áp dụng pháp luật về giao dịch đất đai tại địa phương. *Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam*, (6).
- Biên, T. V. (2021). Hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật dân sự và đất đai. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, (12).
- Cường, N. V. (2022). Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam. *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, (5).

- Cường, N. V., & Hằng, N. M. (2011). *Giao dịch về quyền sử dụng đất vô hiệu – Pháp luật và thực tiễn xét xử*. Nxb Thông tin và Truyền thông.
- Dung, N. T. (2010). Bảo đảm tính minh bạch của thị trường bất động sản: Pháp luật một số nước trên thế giới và kinh nghiệm cho Việt Nam. *Tạp chí Luật học*, (8).
- Hải, B. X. (2022). Một số vấn đề pháp lý về hợp đồng dân sự có điều kiện. *Tạp chí Luật học*, (10).
- Học viện Hành chính Quốc gia. (2021). *Giáo trình quản lý nhà nước về đất đai*. Nxb Chính trị Quốc gia Sự thật.
- Học viện Ngân hàng. (2020). *Giáo trình pháp luật về tài sản và quyền sở hữu*. Nxb Lao động.
- Mai, L. T. (2020). Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – Những vấn đề đặt ra. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, (9).
- Nhung, N. T. H. (2012). *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam* [Luận án tiến sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội].
- Nhung, T. T. H. (2021). Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án. *Tạp chí Tòa án nhân dân*, (18).
- Tâm, L. M. (2020). Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. *Tạp chí Luật học*, (7).
- Trang, N. T. (2016). Hợp đồng về quyền sử dụng đất trong Bộ luật Dân sự 2015. *Tạp chí Luật học*, (4).
- Trang, N. T. (2017). Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, (6).
- Trang, N. T. T. (2022). Giải quyết tranh chấp đất đai tại Việt Nam – Thực trạng và kiến nghị. *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, (3).
- Trường Đại học Kinh tế – Luật, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh. (2023). *Giáo trình pháp luật về giao dịch dân sự*. Nxb Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh.
- Trường Đại học Luật Hà Nội. (2019). *Giáo trình lý luận Nhà nước và pháp luật*. Nxb Công an nhân dân.
- Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh. (2022). *Giáo trình pháp luật về quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản*. Nxb Hồng Đức.
- Tuyết, P. V. (2023). Bất cập trong đăng ký đất đai và giải pháp hoàn thiện. *Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam*, (4).
- Vân, Đ. T. (2015). *Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội* [Luận văn thạc sĩ, Viện Đại học Mở Hà Nội].
- Việt, N. Q. (2023). Hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai phục vụ quản lý nhà nước. *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, (8).