

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁ NHÂN TỪ THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

PHẠM THỊ HIỀN
NGUYỄN THÀNH QUỐC
NGUYỄN TRỌNG TUẤN

Khoa Luật, Trường Đại học Nguyễn Tất Thành

Nhận bài ngày 08/4/2026. Sửa chữa xong 30/5/2026. Duyệt đăng 06/6/2026.

Abstract

Along with the rapid development of the real estate market in Ho Chi Minh City, disputes and legal risks arising from land use right transfer transactions have increasingly grown in both quantity and complexity. Judicial and administrative practice reveals several legal shortcomings relating to transfer conditions, contract validity, notarization, land registration procedures, determination of land users' rights, and dispute settlement mechanisms. This article analyzes the current legal framework governing individual land use right transfers from the practice in Ho Chi Minh City, identifies existing limitations in law enforcement, and proposes recommendations to improve the legal system and enhance legal certainty in land transactions.

Keywords: Ho Chi Minh City, individual, land disputes, land use right transfer, transfer contract.

1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh phát triển nền kinh tế thị trường và đô thị hóa mạnh mẽ hiện nay, quyền sử dụng đất (QSDĐ) đã trở thành một loại tài sản có giá trị đặc biệt quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội. Hoạt động chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân không chỉ đáp ứng nhu cầu khai thác, sử dụng đất hiệu quả mà còn góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản và bảo đảm lưu thông nguồn lực đất đai trong nền kinh tế (Nguyễn Ngọc Điện, 2020). Đặc biệt tại TP. Hồ Chí Minh - trung tâm kinh tế lớn của cả nước thì nhu cầu chuyển nhượng QSDĐ diễn ra thường xuyên với giá trị giao dịch lớn và tính chất pháp lý ngày càng phức tạp. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy nhiều tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như tranh chấp về chủ thể, điều kiện chuyển nhượng, hình thức hợp đồng, quy hoạch đất đai, công chứng và đăng ký biến động đất đai (Đỗ Văn Đại, 2023). Những bất cập này không chỉ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch mà còn tác động đến hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai và sự ổn định của thị trường bất động sản (Trần Quang Huy, 2021). Các nghiên cứu trước đây về chuyển nhượng QSDĐ có thể được tiếp cận theo nhiều hướng khác nhau. Một số nghiên cứu tập trung phân tích cơ sở lý luận và bản chất pháp lý của QSDĐ, điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Nguyễn Ngọc Điện, 2020; Đỗ Văn Đại, 2023). Hướng nghiên cứu khác chú trọng đánh giá thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án, đặc biệt đối với các tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không tuân thủ điều kiện về hình thức hoặc chưa hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên (Lê Thị Thu Thủy, 2022). Gần đây, nhiều nghiên cứu bắt đầu quan tâm đến những tác động của Luật Đất đai năm 2024 đối với thị trường chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu hoàn thiện cơ chế bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất trong bối cảnh chuyển đổi số và cải cách thủ tục hành chính đất đai (Nguyễn Văn Cường, 2024). Tuy nhiên, nhìn chung các công trình nghiên cứu hiện nay chủ yếu tiếp cận ở góc độ lý luận chung hoặc phân tích riêng lẻ từng khía cạnh pháp lý, trong khi chưa có nhiều nghiên cứu chuyên sâu gắn với thực tiễn áp dụng pháp luật tại TP. Hồ Chí Minh - địa phương có số lượng giao dịch và tranh chấp đất đai lớn nhất cả nước. Trên cơ sở đó, bài viết tập trung

Email: hien.vhtq7@gmail.com

nghiên cứu các quy định pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân từ thực tiễn tại TP. Hồ Chí Minh. Nghiên cứu hướng đến việc phân tích những bất cập phát sinh trong quá trình giao kết, thực hiện và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; đồng thời đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật của các cơ quan có thẩm quyền hiện nay. Từ đó, bài viết đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật và bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trong điều kiện phát triển kinh tế - xã hội hiện nay.

2. Nội dung nghiên cứu

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

Chuyển nhượng QSDĐ là một trong những quyền năng quan trọng nhất của người sử dụng đất, phản ánh quyền tự định đoạt đối với QSDĐ được Nhà nước trao cho chủ thể sử dụng hợp pháp. Trong điều kiện nền kinh tế thị trường định hướng XHCN ở Việt Nam, QSDĐ không chỉ là tư liệu sản xuất đặc biệt mà còn là một loại tài sản có giá trị kinh tế lớn, có khả năng tham gia vào các giao dịch dân sự nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư, kinh doanh và chuyển dịch tài sản của các cá nhân trong xã hội. Vì vậy, pháp luật đất đai luôn dành sự quan tâm đặc biệt đối với việc điều chỉnh các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nhằm vừa bảo đảm quyền tự do định đoạt của người sử dụng đất, vừa bảo đảm hiệu quả quản lý nhà nước đối với đất đai với tư cách là tài nguyên thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Dưới góc độ pháp lý, chuyển nhượng QSDĐ được hiểu là việc người sử dụng đất chuyển giao quyền sử dụng hợp pháp của mình cho chủ thể khác thông qua hợp đồng và nhận lại một khoản lợi ích vật chất tương ứng theo thỏa thuận. Thông qua giao dịch này, QSDĐ được dịch chuyển từ chủ thể này sang chủ thể khác, kéo theo sự thay đổi về quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất được chuyển nhượng. Bản chất của hoạt động chuyển nhượng QSDĐ là sự dịch chuyển quyền khai thác, hưởng lợi và định đoạt đối với đất đai trong khuôn khổ pháp luật cho phép, đồng thời tạo cơ sở cho việc lưu thông QSDĐ trên thị trường bất động sản. Theo quan điểm của Đỗ Văn Đại (2023), hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng chuyển giao QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán cho bên chuyển nhượng theo nội dung đã cam kết. Đây là loại hợp đồng mang tính chất đặc thù bởi đối tượng của giao dịch không phải là quyền sở hữu đất đai mà là QSDĐ - một quyền tài sản được pháp luật công nhận và bảo hộ. Khác với nhiều loại giao dịch dân sự thông thường, hoạt động chuyển nhượng QSDĐ chịu sự điều chỉnh đồng thời của nhiều ngành luật khác nhau, bao gồm pháp luật đất đai, pháp luật dân sự, pháp luật công chứng, pháp luật thuế và pháp luật đăng ký tài sản. Điều này xuất phát từ tính chất đặc biệt của đất đai trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Mặc dù người sử dụng đất không phải là chủ sở hữu đất đai nhưng được Nhà nước trao quyền sử dụng với phạm vi quyền năng tương đối rộng, trong đó có quyền chuyển nhượng. Do đó, việc thực hiện quyền chuyển nhượng không hoàn toàn phụ thuộc vào ý chí của các bên mà còn phải tuân thủ các điều kiện, trình tự và thủ tục do pháp luật quy định nhằm bảo đảm tính hợp pháp của giao dịch cũng như sự ổn định trong quản lý đất đai.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, cá nhân chỉ được thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện luật định. Cụ thể, người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận QSDĐ hoặc giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật; thửa đất không thuộc diện đang có tranh chấp; QSDĐ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; còn thời hạn sử dụng đất và đáp ứng các điều kiện khác đối với từng loại đất hoặc từng trường hợp cụ thể theo quy định của pháp luật (Nguyễn Văn Cường, 2024). Các điều kiện này được xây dựng nhằm bảo đảm rằng đối tượng của giao dịch có tình trạng pháp lý rõ ràng, hạn chế các tranh chấp phát sinh sau khi giao dịch được xác lập, đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng. Bên cạnh các điều kiện về chủ thể và đối tượng giao dịch, pháp luật còn quy định chặt chẽ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Theo đó, hợp đồng phải được lập thành văn bản và được công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật. Quy định này không đơn thuần là yêu cầu về mặt hình thức mà còn là cơ chế pháp lý nhằm kiểm tra năng lực chủ thể, tính tự nguyện của các bên và tính hợp pháp của nội dung giao dịch trước khi hợp đồng được xác lập. Thông qua hoạt động công chứng hoặc chứng thực, nguy

cơ phát sinh các giao dịch giả tạo, giao dịch được xác lập do nhầm lẫn, lừa dối hoặc ép buộc có thể được hạn chế đáng kể, qua đó góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch. Ngoài ra, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng chưa làm phát sinh đầy đủ hiệu lực pháp lý đối với QSDĐ nếu các bên chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền. Đây là một đặc điểm khác biệt của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ so với nhiều giao dịch dân sự thông thường khác. Sau khi hợp đồng được công chứng hoặc chứng thực, bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện thủ tục đăng ký sang tên theo quy định để Nhà nước ghi nhận sự thay đổi chủ thể sử dụng đất trong hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai. Chỉ khi hoàn tất thủ tục đăng ký, QSDĐ mới được chuyển dịch đầy đủ trên phương diện pháp lý và phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba (Trần Quang Huy, 2021). Quy định này có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm tính công khai, minh bạch của thông tin đất đai, đồng thời góp phần phòng ngừa tình trạng chuyển nhượng chồng chéo hoặc phát sinh tranh chấp liên quan đến QSDĐ. Nhìn chung, hệ thống quy định pháp luật hiện hành về chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân đã hình thành một khuôn khổ pháp lý tương đối toàn diện, điều chỉnh từ điều kiện thực hiện quyền, hình thức giao dịch, trình tự thủ tục đến cơ chế đăng ký và công khai thông tin đất đai. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng tại TP. Hồ Chí Minh cho thấy vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc xác định tình trạng pháp lý của đất, việc tuân thủ điều kiện chuyển nhượng, thủ tục công chứng, đăng ký biến động và giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Đây cũng là cơ sở để tiếp tục nghiên cứu, đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật trong thời gian tới.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân tại TP. Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh là trung tâm kinh tế lớn nhất cả nước, đồng thời cũng là địa phương có thị trường bất động sản phát triển sôi động với số lượng giao dịch chuyển nhượng QSDĐ diễn ra thường xuyên và có giá trị lớn. Quá trình đô thị hóa nhanh, sự gia tăng dân số cơ học cùng nhu cầu về nhà ở, đầu tư và kinh doanh bất động sản đã làm cho các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân ngày càng đa dạng và phức tạp. Mặc dù hệ thống pháp luật về đất đai và giao dịch dân sự liên quan đến QSDĐ đã không ngừng được hoàn thiện, song thực tiễn áp dụng tại TP. Hồ Chí Minh vẫn cho thấy nhiều khó khăn, bất cập và rủi ro pháp lý phát sinh trong quá trình xác lập, thực hiện và đăng ký các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ (Lê Thị Thu Thủy, 2022). Một trong những vấn đề nổi bật hiện nay là các tranh chấp liên quan đến điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Trên thực tế, không ít trường hợp các bên tiến hành giao kết hợp đồng trong khi chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện pháp luật quy định đối với đối tượng chuyển nhượng. Nhiều thửa đất đang tồn tại tranh chấp về ranh giới, quyền sử dụng hoặc nguồn gốc sử dụng đất nhưng vẫn được các bên đưa vào giao dịch. Khi tranh chấp phát sinh hoặc được cơ quan nhà nước xác định trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính, hợp đồng chuyển nhượng có nguy cơ bị tuyên vô hiệu hoặc không thể thực hiện được trên thực tế. Bên cạnh đó, nhiều trường hợp đất thuộc diện quy hoạch hoặc đang trong quá trình thực hiện các dự án đầu tư nhưng thông tin quy hoạch chưa được người dân tiếp cận đầy đủ, dẫn đến việc bên nhận chuyển nhượng chỉ phát hiện các hạn chế pháp lý của thửa đất sau khi giao dịch đã được xác lập. Điều này làm phát sinh nhiều tranh chấp liên quan đến nghĩa vụ cung cấp thông tin, trách nhiệm bồi thường thiệt hại và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng (Nguyễn Ngọc Điện, 2020). Một dạng tranh chấp khác xuất hiện tương đối phổ biến tại TP. Hồ Chí Minh là tranh chấp liên quan đến chủ thể có quyền định đoạt đối với QSDĐ. Trong nhiều trường hợp, QSDĐ là tài sản chung của vợ chồng hoặc tài sản chung của hộ gia đình nhưng việc chuyển nhượng chỉ do một người đứng ra thực hiện mà không có sự đồng ý của tất cả các chủ thể có quyền lợi liên quan. Nguyên nhân của tình trạng này xuất phát từ việc xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất hoặc xác định phạm vi quyền sở hữu chung trên thực tế còn gặp nhiều khó khăn. Khi phát sinh tranh chấp, Tòa án thường phải xem xét toàn diện quá trình hình thành QSDĐ, nguồn gốc tài sản và ý chí của các đồng sở hữu để đánh giá tính hợp pháp của giao dịch. Điều này không chỉ kéo dài thời gian giải quyết tranh chấp mà còn làm gia tăng rủi ro pháp lý cho bên nhận chuyển nhượng ngay cả khi họ đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao đất trên thực tế (Nguyễn Ngọc Điện, 2020). Thực tiễn xét xử tại TP. Hồ Chí Minh cũng ghi nhận số lượng đáng

kể các tranh chấp phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện bằng giấy tay hoặc không tuân thủ đầy đủ các yêu cầu về hình thức của hợp đồng. Mặc dù pháp luật quy định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được công chứng hoặc chứng thực, song trên thực tế nhiều giao dịch vẫn được xác lập thông qua giấy viết tay nhằm giảm chi phí giao dịch hoặc do các bên chưa đủ điều kiện thực hiện thủ tục sang tên. Trong giai đoạn thị trường bất động sản phát triển nóng, tình trạng mua bán đất bằng giấy tay diễn ra khá phổ biến tại một số khu vực ven đô hoặc các khu vực có tốc độ đô thị hóa nhanh. Khi giá đất tăng cao hoặc phát sinh tranh chấp về quyền lợi, các bên thường khởi kiện yêu cầu công nhận hoặc hủy bỏ giao dịch. Việc giải quyết các tranh chấp này đòi hỏi Tòa án phải xem xét nhiều yếu tố như mức độ thực hiện nghĩa vụ của các bên, thời điểm xác lập giao dịch và các quy định pháp luật có liên quan, từ đó làm cho quá trình giải quyết tranh chấp trở nên phức tạp và kéo dài (Lê Thị Thu Thủy, 2022). Bên cạnh các tranh chấp liên quan đến nội dung giao dịch, quá trình thực hiện thủ tục hành chính về đăng ký biến động đất đai tại TP. Hồ Chí Minh vẫn còn tồn tại một số hạn chế nhất định. Mặc dù những năm gần đây cơ quan quản lý đất đai đã đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính và ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết hồ sơ nhưng thực tế cho thấy thời gian xử lý hồ sơ trong một số trường hợp vẫn kéo dài hơn so với thời hạn luật định. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ việc phải thực hiện nhiều bước xác minh liên quan đến tình trạng pháp lý của thửa đất, nguồn gốc sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính hoặc sự chưa đồng bộ giữa các cơ sở dữ liệu quản lý đất đai, thuế và quy hoạch. Đối với các trường hợp đất có lịch sử sử dụng phức tạp hoặc đã trải qua nhiều lần chuyển nhượng, việc hoàn thiện hồ sơ sang tên thường mất nhiều thời gian, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng (Trần Quang Huy, 2021). Ngoài ra, sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh cũng làm xuất hiện nhiều hình thức giao dịch nhằm né tránh hoặc giảm thiểu nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Một trong những hiện tượng phổ biến là việc các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế cao hơn đáng kể so với giá được ghi nhận trong hợp đồng công chứng. Mục đích của việc kê khai giá thấp hơn giá thực tế là nhằm giảm số tiền thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ và các khoản nghĩa vụ tài chính khác phải nộp. Tuy nhiên, hành vi này không chỉ gây thất thu ngân sách nhà nước mà còn tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý cho chính các bên tham gia giao dịch. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp hoặc hợp đồng bị tuyên vô hiệu, việc chứng minh giá trị giao dịch thực tế thường gặp nhiều khó khăn do giá ghi trong hợp đồng không phản ánh đúng thỏa thuận giữa các bên. Hậu quả là quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia giao dịch có thể không được bảo đảm đầy đủ theo giá trị thực của tài sản đã chuyển nhượng (Nguyễn Văn Cường, 2024). Bên cạnh đó, thực tiễn còn ghi nhận nhiều trường hợp các bên sử dụng các giao dịch giả tạo dưới hình thức hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc hoặc hợp đồng hứa chuyển nhượng nhằm che giấu bản chất của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ. Những giao dịch này thường được thực hiện để tránh các điều kiện hạn chế chuyển nhượng hoặc trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ tài chính. Tuy nhiên, khi phát sinh tranh chấp, việc xác định ý chí thực sự của các bên và bản chất pháp lý của giao dịch thường rất phức tạp, dẫn đến khó khăn trong công tác giải quyết tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền cũng như làm gia tăng rủi ro pháp lý cho người dân. Từ những phân tích trên có thể thấy, mặc dù khung pháp lý điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân đã tương đối đầy đủ, song thực tiễn áp dụng tại TP. Hồ Chí Minh vẫn bộc lộ nhiều bất cập liên quan đến điều kiện chuyển nhượng, hình thức giao dịch, thủ tục đăng ký đất đai và cơ chế kiểm soát thị trường bất động sản. Những hạn chế này không chỉ làm gia tăng số lượng tranh chấp về đất đai mà còn ảnh hưởng đến tính an toàn pháp lý của các giao dịch dân sự, đặt ra yêu cầu tiếp tục hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện pháp luật trong thời gian tới.

2.3. Một số bất cập của pháp luật hiện hành về chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Mặc dù hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng QSDĐ ở Việt Nam đã có nhiều bước hoàn thiện đáng kể, đặc biệt với việc ban hành Luật Đất đai năm 2024 nhằm khắc phục những hạn chế của giai đoạn trước, song qua thực tiễn áp dụng tại TP. Hồ Chí Minh cho thấy vẫn còn tồn tại nhiều bất cập ảnh hưởng đến tính an toàn pháp lý của giao dịch và hiệu quả bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia. Những bất cập này không chỉ xuất phát từ nội dung của các quy định pháp

luật mà còn liên quan đến sự thiếu thống nhất giữa các văn bản pháp luật có liên quan cũng như cơ chế tổ chức thực hiện trên thực tế. Trước hết, một trong những vấn đề còn gây nhiều tranh luận hiện nay là việc xác định thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong mối quan hệ giữa pháp luật dân sự và pháp luật đất đai. Theo nguyên tắc chung của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng được xác lập hợp pháp sẽ phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết hoặc theo thỏa thuận của các bên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Trong khi đó, pháp luật đất đai lại đặt ra yêu cầu phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai để ghi nhận sự chuyển dịch QSDĐ trên phương diện pháp lý. Chính sự khác biệt này đã dẫn đến những cách hiểu và áp dụng không hoàn toàn thống nhất trong thực tiễn. Có quan điểm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm được công chứng hoặc chứng thực hợp pháp, trong khi QSDĐ chỉ chính thức chuyển sang bên nhận chuyển nhượng khi hoàn thành thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, cũng có những trường hợp việc chưa hoàn thành thủ tục đăng ký được xem là căn cứ làm hạn chế khả năng thực hiện hoặc bảo vệ quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng khi phát sinh tranh chấp. Sự thiếu rõ ràng trong việc xác định ranh giới giữa hiệu lực của hợp đồng và hiệu lực chuyển QSDĐ đã tạo ra không ít khó khăn cho hoạt động áp dụng pháp luật và giải quyết tranh chấp trong thực tiễn (Đỗ Văn Đại, 2023). Bên cạnh đó, các quy định liên quan đến QSDĐ là tài sản chung vẫn còn bộc lộ những hạn chế nhất định. Trên thực tế, việc xác định chủ thể có quyền định đoạt đối với QSDĐ trong nhiều trường hợp gặp không ít khó khăn, đặc biệt đối với đất thuộc sở hữu chung của vợ chồng hoặc QSDĐ của hộ gia đình. Mặc dù pháp luật đã có những quy định về chế độ tài sản chung trong hôn nhân và nguyên tắc định đoạt tài sản chung, song việc xác định phạm vi quyền của từng chủ thể trong nhiều trường hợp vẫn chưa thực sự rõ ràng. Đối với QSDĐ của hộ gia đình, việc xác định ai là thành viên có quyền đối với thửa đất tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận QSDĐ vẫn là vấn đề gây nhiều tranh cãi trong thực tiễn xét xử. Nhiều tranh chấp phát sinh do không xác định chính xác chủ thể có quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoặc không bảo đảm sự đồng ý của tất cả những người có quyền lợi liên quan. Điều này làm gia tăng nguy cơ hợp đồng bị tuyên vô hiệu và ảnh hưởng đáng kể đến sự ổn định của các giao dịch dân sự về đất đai (Nguyễn Ngọc Điện, 2020). Một bất cập khác là các quy định về đại diện trong giao dịch liên quan đến QSDĐ vẫn còn những khoảng trống nhất định. Trên thực tế, nhiều giao dịch được thực hiện thông qua người được ủy quyền, đặc biệt trong bối cảnh chủ sử dụng đất sinh sống ở nước ngoài hoặc không trực tiếp tham gia giao dịch. Tuy nhiên, việc xác định phạm vi đại diện, hiệu lực của văn bản ủy quyền và trách nhiệm pháp lý của người đại diện trong một số trường hợp vẫn chưa được hướng dẫn đầy đủ, dẫn đến những cách hiểu khác nhau giữa các cơ quan áp dụng pháp luật. Khi xảy ra tranh chấp, việc chứng minh phạm vi ủy quyền hoặc ý chí thực sự của người có QSDĐ thường gặp nhiều khó khăn, làm kéo dài thời gian giải quyết vụ việc và ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên liên quan. Ngoài ra, pháp luật hiện hành vẫn chưa có cơ chế kiểm soát thực sự hiệu quả đối với các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ có dấu hiệu giả tạo hoặc nhằm che giấu giao dịch khác. Thực tiễn cho thấy nhiều trường hợp các bên sử dụng hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc hoặc các thỏa thuận dân sự khác để thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhằm tránh thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc vượt qua các điều kiện hạn chế chuyển nhượng. Mặc dù Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định về giao dịch dân sự giả tạo, song việc chứng minh mục đích che giấu giao dịch hoặc xác định ý chí thực sự của các bên trên thực tế không hề đơn giản. Điều này dẫn đến nguy cơ phát sinh tranh chấp kéo dài, đồng thời làm giảm hiệu quả quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản. Bên cạnh những bất cập về nội dung pháp luật, cơ chế phối hợp giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thực hiện và quản lý các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ hiện nay vẫn chưa đạt được hiệu quả như mong muốn. Hoạt động quản lý đất đai có sự tham gia của nhiều cơ quan khác nhau như cơ quan đăng ký đất đai, cơ quan thuế, tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân các cấp và Tòa án nhân dân. Tuy nhiên, việc chia sẻ dữ liệu và phối hợp xử lý thông tin giữa các cơ quan này còn thiếu tính đồng bộ. Trong nhiều trường hợp, người dân phải cung cấp cùng một loại giấy tờ cho nhiều cơ quan khác nhau hoặc phải thực hiện nhiều thủ tục xác minh có nội dung tương tự. Tình trạng này

không chỉ làm tăng chi phí tuân thủ pháp luật mà còn kéo dài thời gian hoàn tất giao dịch, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên tham gia chuyển nhượng. Đặc biệt, việc xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu đất đai điện tử trên phạm vi toàn diện vẫn chưa hoàn thiện đồng bộ giữa các địa phương. Mặc dù TP. Hồ Chí Minh là địa phương đi đầu trong cải cách hành chính và chuyển đổi số nhưng thực tế cho thấy việc tra cứu thông tin quy hoạch, tình trạng pháp lý của thửa đất hoặc lịch sử biến động đất đai vẫn chưa thật sự thuận tiện đối với người dân. Điều này làm hạn chế khả năng tiếp cận thông tin trước khi giao dịch được xác lập, từ đó gia tăng nguy cơ phát sinh các giao dịch tiềm ẩn rủi ro pháp lý.

2.4. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân

Từ thực tiễn áp dụng pháp luật tại TP. Hồ Chí Minh có thể thấy cần tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ nhằm bảo đảm tính minh bạch, thống nhất và khả thi trong quá trình áp dụng: Thứ nhất, cần tiếp tục hoàn thiện các quy định của Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự theo hướng thống nhất về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, đặc biệt đối với các trường hợp giao dịch chưa hoàn thành thủ tục đăng ký biến động đất đai. Thứ hai, cần tăng cường cơ chế kiểm tra, xác minh tình trạng pháp lý của đất trước khi thực hiện công chứng hợp đồng nhằm hạn chế các tranh chấp phát sinh liên quan đến quy hoạch, kê biên hoặc tranh chấp QSDĐ. Thứ ba, cần đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai theo hướng đơn giản hóa hồ sơ, rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục đăng ký sang tên và tăng cường ứng dụng công nghệ số trong quản lý dữ liệu đất đai nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và tạo thuận lợi cho người dân khi thực hiện giao dịch. Thứ tư, cần tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai cho người dân để nâng cao nhận thức pháp lý trong quá trình giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hạn chế tình trạng giao dịch bằng giấy tay hoặc vi phạm điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

3. Kết luận

Chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân là một trong những giao dịch dân sự phổ biến và có ý nghĩa quan trọng trong sự phát triển của nền kinh tế thị trường hiện nay. Thực tiễn áp dụng pháp luật tại TP. Hồ Chí Minh cho thấy, bên cạnh những kết quả đạt được, hoạt động chuyển nhượng QSDĐ vẫn còn phát sinh nhiều tranh chấp và rủi ro pháp lý liên quan đến điều kiện chuyển nhượng, hiệu lực hợp đồng, công chứng, đăng ký đất đai và giải quyết tranh chấp tại Tòa án. Mặc dù hệ thống pháp luật đất đai hiện hành đã từng bước được hoàn thiện, song trong thực tiễn áp dụng vẫn còn tồn tại những hạn chế và thiếu thống nhất giữa các quy định pháp luật cũng như giữa các cơ quan có thẩm quyền. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch mà còn tác động đến hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai và sự ổn định của thị trường bất động sản. Do đó, việc tiếp tục hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ của cá nhân là yêu cầu cần thiết trong bối cảnh phát triển kinh tế - xã hội và cải cách hệ thống pháp luật hiện nay. Đồng thời, cần nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính và tăng cường công tác tuyên truyền pháp luật nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch đất đai, góp phần xây dựng môi trường pháp lý minh bạch và ổn định cho thị trường bất động sản tại Việt Nam.

Tài liệu tham khảo

- Đỗ Văn Đại (2023). *Luật Hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án* (tập 2). NXB Hồng Đức.
- Lê Thị Thu Thủy (2022). Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án từ thực tiễn áp dụng pháp luật. *Tạp chí Tòa án nhân dân*, (14), 25-32.
- Nguyễn Ngọc Điện (2020). Hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường ở Việt Nam. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (21), 15-23.
- Nguyễn Thị Hồng Nhung (2021). Một số vướng mắc trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án. *Tạp chí Nghề luật*, (6), 34-41.
- Nguyễn Văn Cường (2024). Những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 và tác động đối với thị trường bất động sản. *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, (3), 42-50.
- Phạm Văn Võ (2020). *Pháp luật về quyền sử dụng đất ở Việt Nam*. NXB Hồng Đức.
- Trần Quang Huy (2021). *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất* và thực tiễn áp dụng tại Việt Nam. NXB Công an nhân dân.
- Trần Thị Huệ (2023). Thực tiễn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiến nghị hoàn thiện pháp luật. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, (11), 55-63.