



QUY ĐỊNH “HỢP ĐỒNG PHẢI ĐĂNG KÝ THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT” VÀ HẬU QUẢ PHÁP LÝ CỦA HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHƯA ĐƯỢC ĐĂNG KÝ

Phan Thị Hồng*

Trường Đại học Luật, Đại học Huế, Đường Võ Văn Kiệt, Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: Phan Thị Hồng <rosefan.law@gmail.com>

(Ngày nhận bài: 1-3-2021; Ngày chấp nhận đăng: 24-5-2021)

Tóm tắt. Bài viết phân tích vấn đề đăng ký hợp đồng trong mối quan hệ giữa các chủ thể giao kết hợp đồng và mối quan hệ với người thứ ba nhằm làm rõ hậu quả pháp lý của hợp đồng được đăng ký và không đăng ký. Trên cơ sở phân tích quy định của pháp luật hiện hành và đối sánh với thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án, tác giả đề xuất những kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật dân sự và pháp luật đất đai về đăng ký hợp đồng.

Từ khóa: đăng ký, hợp đồng, hậu quả pháp lý, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Provision “contracts must be registered by law” and legal consequences of non registered contracts on land use rights transfer

Phan Thi Hong*

University of Law, Hue University, Vo Van Kiet St., Hue, Vietnam

* Correspondence to Phan Thi Hong <rosefan.law@gmail.com>

(Received: March 1, 2021; Accepted: May 24, 2021)

Abstract. The article analyses the problem of contract registration in the relationship between the contracting parties and a third party to clarify the legal consequences of registered and not registered contracts. Analysing the provisions of current laws and comparing the actual

settlement of disputes on land use right transfer contracts in Court, the author proposes recommendations to improve the Civil law and the Land law on contract registration.

Keywords: registration, contract, legal consequences, land use right transfer contract

Đăng ký hợp đồng là một vấn đề thuộc về hình thức của hợp đồng mà các bên buộc phải tuân thủ khi pháp luật quy định [8]. Theo quy định tại Điều 119, Bộ luật dân sự (BLDS) 2015 [1], thì giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể. Trong trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó. Hợp đồng là một loại giao dịch dân sự nên những quy định về hình thức của giao dịch dân sự cũng được áp dụng thống nhất cho hợp đồng. Hợp đồng phải được đăng ký là một vấn đề không mới trong pháp luật Việt Nam, nhưng hậu quả pháp lý của hợp đồng chưa được đăng ký khi pháp luật có quy định, trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vấn đề còn gây nhiều tranh cãi trong thực tiễn.

Bộ luật dân sự 2015 quy định: Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan [1, Điều 502]. Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai [1, Điều 503]. Bên cạnh đó, Luật đất đai 2013 cũng quy định: Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính [6, Điều 188]. Tuy nhiên, những quy định này không minh thị cho biết hậu quả pháp lý của hiệu lực phát sinh trong hợp đồng về quyền sử dụng đất là hiệu lực đối với các bên trong hợp đồng hay hiệu lực đối với người thứ ba nên gây khó khăn trong quá trình áp dụng. Theo quy định của các văn bản hiện hành thì đăng ký được xem là hình thức của hợp đồng, nhưng đăng ký có phải là điều kiện bắt buộc để hợp đồng có hiệu lực hay không thì còn phải tiếp tục làm rõ để tránh gây nhầm lẫn trong quá trình áp dụng.

1. Quy định của pháp luật Việt Nam về đăng ký hợp đồng và đăng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hình thức hợp đồng được đăng ký được quy định không chỉ trong BLDS 2015 mà các BLDS trước đó cũng đã quy định. Chỉ có điều, BLDS 2015 giới hạn phạm vi hợp đồng phải đăng ký hẹp hơn so với các BLDS trước đây khi yêu cầu hợp đồng chỉ phải đăng ký khi “luật có quy định” thay vì khi “pháp luật có quy định” như trước đây.

Bộ luật dân sự 1995 [3] tại Điều 133 quy định: “Trong trường hợp pháp luật có quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo quy định đó”. Điều này tiếp tục được kế thừa và thể

hiện tại Điều 124, BLDS 2005 [2]. Bộ luật dân sự 2015 vẫn giữ tinh thần yêu cầu hợp đồng phải đăng ký trong những trường hợp nhất định, nhưng chỉ khi luật có quy định mới bắt buộc phải tuân theo, đồng nghĩa với việc nếu luật không quy định thì những yêu cầu của văn bản dưới luật về đăng ký hợp đồng là không có giá trị bắt buộc. Theo đó, Điều 119, BLDS 2015, quy định: Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó. Trên cơ sở quy định này của BLDS, có thể tìm thấy một số hợp đồng mà luật có quy định phải đăng ký như: hợp đồng chuyển quyền sở hữu các đối tượng quyền sở hữu công nghiệp, hợp đồng chuyển quyền sử dụng các đối tượng quyền sở hữu công nghiệp theo quy định tại Điểm a, Khoản 3, Điều 6, của Luật sở hữu trí tuệ (SHTT) [4], hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, chuyển đổi, thế chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay quy định của các văn bản luật có sự thiếu rõ ràng và gây nhiều khó khăn trong quá trình áp dụng. Nhiều người nhầm lẫn giữa việc đăng ký hợp đồng làm phát sinh hiệu lực đối với các bên giao kết hợp đồng và việc đăng ký hợp đồng làm phát sinh hiệu lực đối với người thứ ba.

Nghiên cứu hệ thống văn bản pháp luật Việt Nam về hợp đồng, tác giả nhận thấy không nhiều văn bản quy định một cách minh thị vấn đề hậu quả pháp lý của hợp đồng được đăng ký tác động tới các chủ thể trong hợp đồng và chủ thể thứ ba. Chẳng hạn, Luật SHTT quy định về việc đăng ký hợp đồng và hậu quả pháp lý của nó như sau: “Đối với các loại quyền sở hữu công nghiệp được xác lập trên cơ sở đăng ký theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 của Luật này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu công nghiệp chỉ có hiệu lực khi đã được đăng ký tại cơ quan quản lý nhà nước về quyền sở hữu công nghiệp. Đối với các loại quyền sở hữu công nghiệp được xác lập trên cơ sở đăng ký theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 của Luật này, hợp đồng sử dụng đối tượng sở hữu công nghiệp có hiệu lực theo thỏa thuận giữa các bên. Hợp đồng sử dụng đối tượng sở hữu công nghiệp tại khoản 2 Điều này, trừ hợp đồng sử dụng nhân hiệu, phải đăng ký tại cơ quan quản lý nhà nước về quyền sở hữu công nghiệp mới có giá trị pháp lý đối với bên thứ ba” [5, Điều 148].

Như vậy, Luật SHTT đã tách bạch giữa hậu quả pháp lý của việc đăng ký hợp đồng tác động tới các bên trong hợp đồng và hậu quả của việc đăng ký hợp đồng tác động tới chủ thể thứ ba. Theo đó, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu các đối tượng quyền sở hữu công nghiệp quy định tại Điểm a, Khoản 3, Điều 6 của luật này (chẳng hạn như hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhân hiệu) thì bắt buộc phải đăng ký và việc đăng ký này chính là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mà các chủ thể phải tuân theo. Nếu không đăng ký thì hậu quả mà các bên phải gánh chịu là hợp đồng vi phạm quy định về hình thức và có thể bị vô hiệu. Mặt khác, đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng các đối tượng quyền sở hữu công nghiệp được xác lập trên cơ sở đăng ký theo quy định tại Điểm a, Khoản 3, Điều 6 của Luật SHTT (trừ hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhân hiệu) thì bắt buộc đăng ký nhưng việc đăng ký chỉ phát sinh hiệu lực với người thứ ba mà không có giá trị bắt buộc đối với các bên trong hợp đồng. Chẳng

hạn, A và B ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng sáng chế, hợp đồng được lập thành văn bản nhưng các bên không đăng ký tại cơ quan quản lý nhà nước về sở hữu công nghiệp. Xét trong mối quan hệ giữa A và B thì hợp đồng vẫn có giá trị ràng buộc quyền và nghĩa vụ của A và B nhưng không có giá trị đối kháng với người thứ ba nếu người thứ ba cũng có quyền liên quan đến đối tượng quyền sở hữu công nghiệp mà các bên đã xác lập hợp đồng vì “hợp đồng có hiệu lực theo thỏa thuận giữa các bên nhưng phải đăng ký tại cơ quan quản lý nhà nước về quyền sở hữu công nghiệp mới có giá trị pháp lý đối với bên thứ ba”.

Bên cạnh Luật SHTT, trong một số trường hợp khác, văn bản cũng yêu cầu hợp đồng phải đăng ký nhưng không nói rõ hậu quả pháp lý của đăng ký hợp đồng như thế nào. Cụ thể, Khoản 33, Điều 188, Luật đất đai 2013, quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Đối với hợp đồng thế chấp nói chung, dường như BLDS 2015 đã khắc phục được nhược điểm của Luật đất đai khi quy định tách bạch hiệu lực của hợp đồng thế chấp và hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Theo đó, Khoản 2, Điều 298, BLDS 2015, quy định: “Trường hợp được đăng ký thì biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba kể từ thời điểm đăng ký” và Điều 319 của bộ luật này cũng quy định: “Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác. Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký”. Như vậy, BLDS 2015 quy định rõ hậu quả pháp lý của việc đăng ký hợp đồng thế chấp là chỉ phát sinh hiệu lực pháp lý đối với bên thứ ba chứ không phát sinh hiệu lực pháp lý đối với các bên trong hợp đồng. Tức là trong hợp đồng thế chấp, đăng ký không phải là điều kiện về hình thức bắt buộc để hợp đồng có hiệu lực mà chỉ giúp các bên có quyền chống lại bên thứ ba trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ. Chẳng hạn, A thế chấp cho B quyền sử dụng mảnh đất C để vay khoản nợ D. Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản có công chứng nhưng không được đăng ký. Sau đó, A tiếp tục dùng mảnh đất C thế chấp cho E vay khoản nợ X. Như vậy, do hợp đồng thế chấp giữa A và B chưa được đăng ký nên B không có quyền chống lại E để giành quyền ưu tiên xử lý tài sản bảo đảm là mảnh đất C nếu như A mất khả năng thanh toán. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp giữa A và B vẫn có hiệu lực nên B vẫn được tham gia xử lý tài sản cùng với E. Trường hợp hợp đồng thế chấp giữa A và E được đăng ký thì E sẽ có quyền chống lại B để giành quyền xử lý mảnh đất C. Hợp đồng giữa A và B vẫn có hiệu lực nhưng do không đăng ký giao dịch bảo đảm nên B phải nhường quyền xử lý mảnh đất C cho E để E xử lý thu hồi nợ trước, nếu E thu nợ xong còn dư tiền từ việc xử lý mảnh đất C thì B mới được thanh toán, nếu E đã xử lý và chỉ đủ thu hồi nợ của E thì khoản vay mà B cho A vay trở thành khoản vay không có bảo đảm. Lúc này, B phải thực hiện quyền yêu cầu A trả nợ theo hợp đồng vay khoản nợ D.

Mặc dù BLDS quy định rõ ràng như vậy, nhưng xét về mặt lý thuyết, quy định trong BLDS áp dụng chung cho các loại tài sản trong đó có quyền sử dụng đất. Chính vì vậy, việc hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có bắt buộc phải đăng ký hay không mới phát sinh hiệu lực thì vẫn có thể không được hiểu và áp dụng theo tinh thần của BLDS. Bởi vì, về mặt nguyên tắc thì nếu luật liên quan có quy định khác và quy định đó không trái với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự thì BLDS không được áp dụng¹. Chính vì vậy, việc áp dụng theo quy định của Luật đất đai tại Điều 188 nêu trên nhiều khi gây cách hiểu về hậu quả pháp lý của hợp đồng được đăng ký theo một hướng khác. Ví dụ, trong một vụ án tranh chấp về hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà, theo đó: ông Phước và bà Anh ký hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà, hợp đồng được công chứng nhưng không đăng ký giao dịch bảo đảm. Tại phiên tòa, đại diện của bị đơn ông Phước cho rằng “việc thế chấp bất động sản không đăng ký thì giao dịch dân sự giữa các bên là vô hiệu” để bác bỏ hiệu lực của hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, Tòa án đã nhận định: “Hội đồng xét xử nhận thấy theo quy định tại Khoản 2, Điều 347, Bộ luật dân sự² là nhằm để tránh sự rủi ro trong giao dịch dân sự, chẳng hạn sử dụng một tài sản để thế chấp cho nhiều người. Nhận thấy, từ khi bà Anh và ông Phước vay nợ thế chấp tài sản đến nay chưa có người nào khác tham gia giao dịch thế chấp đối với tài sản nói trên nên không dẫn đến hợp đồng trên là vô hiệu”. Trên cơ sở đó, Tòa án đã quyết định: “Trường hợp ông Phước không thực hiện việc trả nợ thì bà Anh có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ” [10]. Trong trường hợp này, người đại diện của bị đơn đã nhầm lẫn giữa việc đăng ký ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp và việc đăng ký có giá trị đối với người thứ ba. Mặc dù tranh chấp này xảy ra vào thời điểm BLDS 1995 đang có hiệu lực, nhưng nếu đặt trong bối cảnh BLDS 2015 để phân tích thì vẫn không thấy có nhiều sự thay đổi. Bởi vì, Điều 503, BLDS 2015, cũng quy định: “việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai” và không nói rõ hiệu lực này là hiệu lực hợp đồng hay hiệu lực với người thứ ba. Quy định này lại một lần nữa làm cho vấn đề đăng ký hợp đồng đối với giao dịch bảo đảm từ chỗ dần được minh thị tại Điều 298 và Điều 319, BLDS, trở nên rối rắm hơn.

Bên cạnh hợp đồng thế chấp thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) hiện nay cũng đang có nhiều tranh cãi xung quanh vấn đề đăng ký hợp đồng. Hợp đồng CNQSDĐ cũng là một loại hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 500, BLDS 2015 và bộ luật này cũng như Luật đất đai đều yêu cầu phải đăng ký hợp đồng. Bộ luật dân sự 2015 đã không còn quy định quá chi tiết về hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất

¹ Điều 4, BLDS 2015, quy định: Bộ luật này là luật chung điều chỉnh các quan hệ dân sự. Luật khác có liên quan điều chỉnh quan hệ dân sự trong các lĩnh vực cụ thể không được trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật này. Trường hợp luật khác có liên quan không quy định hoặc có quy định nhưng vi phạm Khoản 2, Điều này thì quy định của Bộ luật này được áp dụng. Trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của Bộ luật này và điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế.

² Theo Khoản 2, Điều 347, BLDS 1995: việc thế chấp phải được đăng ký, nếu bất động sản có đăng ký quyền sở hữu.

mà dành quyền điều chỉnh đối tượng này cho Luật đất đai. Theo nguyên tắc được thừa nhận tại Điều 4 của BLDS 2015 thì trường hợp luật liên quan có quy định và quy định đó không trái với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự thì BLDS không được áp dụng. Chính vì vậy, tất cả những vấn đề về hợp đồng liên quan đến đối tượng là quyền sử dụng đất nếu đã được Luật đất đai quy định thì ưu tiên áp dụng quy định của Luật đất đai. Hình thức của hợp đồng CNQSDĐ được quy định tại Luật đất đai phải được công chứng hoặc chứng thực³. Tuy nhiên, Khoản 3, Điều 188 của luật này, cũng yêu cầu hợp đồng CNQSDĐ phải đăng ký và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Quy định này xét trong mối quan hệ với lý thuyết chung về hợp đồng trong BLDS là không hợp lý. Bởi lẽ, hiệu lực của hợp đồng mà BLDS đề cập tới là hiệu lực ràng buộc giữa các chủ thể trong hợp đồng. Theo đó, Khoản 2, Điều 401, BLDS 2015, quy định: “Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết”. Điều này có nghĩa rằng, hợp đồng có hiệu lực chỉ ràng buộc các bên tham gia hợp đồng mà không ràng buộc chủ thể thứ ba. Một hợp đồng có hiệu lực khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực theo Điều 117, BLDS 2015, và hợp đồng CNQSDĐ có hiệu lực khi đáp ứng đầy đủ điều kiện về chủ thể, về sự tự nguyện, điều kiện về nội dung, mục đích và điều kiện về hình thức. Vấn đề ở chỗ là hình thức của hợp đồng CNQSDĐ chỉ là bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực hay là bằng văn bản có công chứng/chứng thực và đăng ký? Câu trả lời đã có tại Khoản 3, Điều 167, Luật đất đai, là hình thức chỉ cần bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực⁴. Như vậy, lời giải cho bài toán về hiệu lực của hợp đồng CNQSDĐ là hiệu lực của hợp đồng này phát sinh khi hợp đồng đáp ứng đầy đủ các điều kiện về chủ thể; tự nguyện; nội dung, mục đích và hình thức là hợp đồng được công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, cách quy định tại Điều 188, Luật đất đai, không rõ ràng dẫn đến việc nhầm lẫn giữa hiệu lực theo luật đất đai và hiệu lực theo BLDS về hợp đồng.

³ Khoản 3, Điều 167, Luật đất đai 2013: 3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

- a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b, Khoản này;
- b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;
- c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;
- d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

⁴ Ở đây tác giả không đề cập đến loại hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

2. Hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được đăng ký

Nguyên nhân của việc nhầm lẫn về hiệu lực của hợp đồng CNQSDĐ theo Điều 188, Luật đất đai, và hiệu lực của hợp đồng theo BLDS là Luật đất đai không quy định rõ hậu quả pháp lý của việc đăng ký hợp đồng. Mặt khác, Luật đất đai cũng không quy định rõ “đăng ký” được đề cập tại Điều 188 là đăng ký hợp đồng hay đăng ký trước bạ sang tên. Nếu đăng ký hợp đồng thì mới là vấn đề thuộc về hình thức của hợp đồng và khi vi phạm quy định về hình thức, hợp đồng sẽ có thể bị vô hiệu, nhưng nếu là đăng ký trước bạ sang tên thì chỉ là một nghĩa vụ phải thực hiện, thuộc về nội dung mà không thuộc về hình thức của hợp đồng nên nếu vi phạm sẽ không phải là yếu tố để xác định hợp đồng vô hiệu.

Phân tích quy định tại Khoản 3, Điều 188, Luật đất đai, dưới góc độ thực tiễn giải quyết tranh chấp của Tòa án, có thể thấy Tòa án hầu như theo hướng giải thích quy định về đăng ký tại Điều luật này là đăng ký hợp đồng và hậu quả pháp lý của việc đăng ký hợp đồng là tác động đến quyền lợi của người thứ ba. Vậy, hợp đồng CNQSDĐ chưa được đăng ký thì có hiệu lực ràng buộc đối với các bên trong hợp đồng hay không và tác động đến người thứ ba như thế nào? Nói cách khác, hậu quả pháp lý của hợp đồng CNQSDĐ khi chưa được đăng ký như thế nào thì cần phải phân tích vấn đề đăng ký hợp đồng dưới các góc độ khác nhau.

Dưới góc độ quan hệ giữa các chủ thể trong hợp đồng, việc hợp đồng chưa được đăng ký vẫn ràng buộc các bên nếu các bên giao kết hợp đồng CNQSDĐ đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện về chủ thể, tự nguyện, về nội dung, mục đích và hợp đồng đã được công chứng hoặc chứng thực. Chẳng hạn, theo một bản án, bà Trinh và ông Bảo có xác lập hợp đồng CNQSDĐ, đã được văn phòng công chứng Long Xuyên công chứng, nhưng sau khi ký hợp đồng, ông Bảo không di dời để giao nhà đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng [7]. Khi giải quyết tranh chấp, Tòa án xác định “bà Trinh không đăng ký sang tên”, nhưng về quan hệ giữa các bên trong hợp đồng, khi xem xét yêu cầu của bà Trinh về việc “yêu cầu ông Bảo và những người liên quan trong căn nhà phải có trách nhiệm giao thừa đất số 87 gắn liền với căn nhà”, Tòa án đã nhận định: “Hình thức và nội dung của hợp đồng được công chứng phù hợp với quy định của pháp luật như đã phân tích nêu trên, đồng thời hợp đồng công chứng cũng không bị Tòa án tuyên vô hiệu nên có giá trị là chứng cứ... Sự thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất là hoàn toàn tự nguyện và ông Bảo cam kết tài sản không bị kê biên, không có tranh chấp như nội dung Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng. Bà Trinh đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền theo Khoản 3, Điều 2 của hợp đồng và ông Bảo đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nên phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo Khoản 1, Điều 3 của hợp đồng và thỏa thuận của Biên nhận tiền... Do đó, yêu cầu của bà Trinh về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận [9]. Như vậy, mặc dù không được đăng ký, thực tiễn

xét xử vẫn công nhận hiệu lực của hợp đồng có giá trị ràng buộc các bên tham gia và buộc các bên giao kết hợp đồng phải thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận.

Dưới góc độ tác động tới người thứ ba, hợp đồng chưa được đăng ký không có giá trị với người thứ ba và trong một số trường hợp, nếu việc giao kết hợp đồng gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba thì người thứ ba có quyền can thiệp để bảo vệ quyền lợi của mình. Chẳng hạn, trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tiền giữa bà Lan và bà Tâm, bà Lan khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Tâm trả nợ cho bà Lan cả nợ gốc và nợ lãi là 47.893.600 đồng. Khi vụ án đang trong quá trình giải quyết thì bà Tâm lập hợp đồng bán nhà. Hợp đồng bán nhà giữa bà Tâm và người mua đã được công chứng vào ngày 16/01/2010. Biết được việc bán nhà, bà Lan đã yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn nhà và quyền sử dụng đất do bà Tâm đứng tên. Tòa án đã áp dụng và duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời với lý do hợp đồng đã được công chứng nhưng chưa được đăng ký nên “cần duy trì quyết định trên cho đến khi có quyết định mới” [11]. Như vậy, mặc dù hợp đồng đã được công chứng nhưng chưa được đăng ký nên người thứ ba không chịu ảnh hưởng bởi việc giao kết hợp đồng. Do đó, trong các trường hợp liên quan đến thi hành án dân sự, để có cơ sở cho việc ra quyết định thi hành án tránh tình trạng tẩu tán tài sản, cơ quan thi hành án dân sự cần tiến hành xác minh trên cơ sở hợp đồng đã đăng ký hay chưa nhằm xác định hiệu lực đối với người thứ ba.

3. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về đăng ký hợp đồng và hậu quả pháp lý của việc đăng ký hợp đồng về quyền sử dụng đất

Một hợp đồng có hiệu lực khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định của BLDS. Những cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội thì có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được các chủ thể khác tôn trọng. Chính vì vậy, tác giả cho rằng đã đến lúc pháp luật Việt Nam cần tháo bỏ tư duy áp đặt việc hợp đồng phải đăng ký mới có giá trị ràng buộc các bên giao kết như quy định tại Khoản 1, Điều 148, Luật SHTT 2005. Đối với hợp đồng mà hiện nay vẫn bản có yêu cầu đăng ký nói chung và hợp đồng CNQSDĐ nói riêng, tác giả kiến nghị cần chia thành hai trường hợp để xác định hậu quả pháp lý của việc đăng ký hợp đồng như sau:

Trường hợp thứ nhất, đối với các bên trong hợp đồng thì hợp đồng có được đăng ký hay không không ảnh hưởng đến hiệu lực ràng buộc giữa các chủ thể giao kết. Hợp đồng chỉ cần đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực thì sẽ có hiệu lực thực hiện đối với các bên.

Trường hợp thứ hai, đối với người thứ ba, hợp đồng được đăng ký sẽ có giá trị đối kháng với người thứ ba, buộc người thứ ba phải tôn trọng hợp đồng đã được xác lập giữa các bên.

Mặt khác, để có cách hiểu thống nhất về vấn đề đăng ký hợp đồng dưới góc độ là một dạng hình thức của hợp đồng, tác giả kiến nghị các vấn đề sau đây:

Một là, kiến nghị bãi bỏ Khoản 1, Điều 148, Luật SHTT 2005 sửa đổi, bổ sung năm 2009. Như đã phân tích ở trên, quy định này hạn chế quyền tự do hợp đồng khi áp đặt việc phải tuân thủ một hình thức mang nặng ý chí kiểm soát của Nhà nước trong quan hệ dân sự. Vì vậy, cần sớm bãi bỏ để quyền tự do hợp đồng phát huy vai trò sức mạnh của nền kinh tế.

Hai là, kiến nghị sửa đổi Khoản 3, Điều 188 Luật đất đai, theo hướng quy định đăng ký hợp đồng áp dụng đối với các giao dịch: thế chấp, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn không hình thành pháp nhân mới và quy định đăng ký trước bạ sang tên cho các giao dịch: chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn hình thành pháp nhân mới.

Theo đó, những trường hợp bắt buộc đăng ký hợp đồng thì hợp đồng có hiệu lực khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực nhưng chỉ có giá trị đối với người thứ ba kể từ thời điểm hoàn tất thủ tục đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai. Đối với những trường hợp đăng ký trước bạ sang tên thì hợp đồng có hiệu lực khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực, nhưng chỉ được công nhận quyền sử dụng đất khi hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên theo quy định.

Thiết nghĩ, những trường hợp hợp đồng tặng cho, chuyển đổi, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhằm hình thành pháp nhân mới hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng hoặc chứng thực nhưng chưa đăng ký thực chất là chưa đăng ký trước bạ sang tên chứ không phải là chưa đăng ký hợp đồng. Nếu chưa đăng ký sang tên thì về mặt pháp lý, bên tặng cho hoặc bên chuyển nhượng... vẫn là người sử dụng đất nên người thứ ba hoàn toàn có thể yêu cầu cơ quan có thẩm quyền can thiệp để bảo vệ quyền lợi của mình. Trong thực tế, khi giải quyết các tranh chấp, có hợp đồng CNQSDĐ đã được công chứng nhưng chưa đăng ký, Tòa án muốn bảo vệ quyền lợi cho người thứ ba bị ảnh hưởng do việc giao kết hợp đồng đó thì cần phải lập luận để bác bỏ sự ràng buộc của hợp đồng các bên đã giao kết đối với bên thứ ba bằng cách viện dẫn hậu quả của hợp đồng chưa được đăng ký. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp, Tòa án đã nhận định vấn đề hợp đồng chưa được đăng ký như một vấn đề thuộc về nội dung của hợp đồng. Xét ở góc độ bản chất của vấn đề đăng ký hợp đồng Xét ở một góc độ nào đó thì chưa hoàn toàn thuyết phục vì như đã phân tích, đăng ký hợp đồng là vấn đề thuộc hình thức, đăng ký sang tên mới là vấn đề thuộc nội dung. Chẳng hạn, trong một bản án, Tòa án đã nhận định: “Hợp đồng CNQSDĐ mà bị đơn ký với nguyên đơn ngày 10/11/2015 chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng... (tức là hợp đồng chuyển nhượng bắt đầu có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất). Quyền sử dụng đất dùng để chuyển nhượng đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của TAND huyện Dầu Tiếng về việc phong tỏa tài sản nêu trên của nguyên đơn. Quyết định phong tỏa tài sản là có sau khi hai bên đương sự ký hợp đồng, nhưng lúc này quyền sử dụng đất vẫn còn thuộc sở hữu của bị đơn. Quyết định phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là bị đơn ông Tâm theo Điều 114, Bộ luật tố tụng dân sự, vẫn còn hiệu lực [12]. Như vậy, Tòa án cho rằng hợp đồng chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nhưng lại viện dẫn việc chưa đăng ký hợp đồng để bác bỏ hiệu lực đối với người thứ ba là thiếu tính thuyết phục vì đây là hai vấn đề khác nhau, một bên thuộc về nội dung và một bên là hình thức hợp đồng.

Do đó, việc quy định đăng ký trong các trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, chuyển đổi, góp vốn hình thành pháp nhân mới bằng quyền sử dụng đất là đăng ký sang tên,

theo tác giả là có cơ sở lý luận và thực tiễn. Đây là cơ sở pháp lý vững chắc nhằm củng cố tính thuyết phục của các nhận định của Tòa án như đã phân tích trong vụ án nêu trên.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2015), Bộ luật dân sự, Hà Nội: Nxb. Chính trị Quốc gia.
2. Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2005), Bộ luật dân sự, Hà Nội: Nxb. Chính trị Quốc gia.
3. Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (1995), Bộ luật dân sự, Hà Nội: Nxb. Chính trị Quốc gia.
4. Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2005), Luật sở hữu trí tuệ, Hà Nội: Nxb. Chính trị Quốc gia.
5. Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2009), Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật sở hữu trí tuệ 2005; Truy cập ngày 25-6-2021 tại <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bao-hiem/Luat-Kinh-doanh-bao-hiem-Luat-So-huu-tri-tue-sua-doi-2019-410871.aspx>.
6. Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2013), Luật đất đai, Hà Nội: Nxb. Chính trị Quốc gia.
7. Đỗ Văn Đại (2017) Luật hợp đồng Việt Nam bản án và bình luận bản án, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam.
8. Chu Xuân Minh (2008), Tài liệu tập huấn về thi hành Bộ luật dân sự và Bộ luật tố tụng dân sự, Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
9. Bản án số 66/2015/DS-ST ngày 10/9/2015 của TAND thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.
10. Bản án số 1274/2006/DS-PT ngày 6/12/2006 của TAND thành phố Hồ Chí Minh.
11. Bản án số 181/2006/DS-PT ngày 20/03/2006 của TAND thành phố Hồ Chí Minh.
12. Bản án số 53/2016/DSST ngày 15/9/2016 của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Phước.