

SỰ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CHẾ ĐỊNH TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

Lê Thị Hoài Ân

Khoa Luật, Trường Đại học Vinh

Ngày nhận bài 14/6/2019, ngày nhận đăng 5/8/2019

Tóm tắt: Bài viết nghiên cứu sự hình thành và phát triển của chế định pháp luật tặng cho quyền sử dụng đất qua các thời kỳ lịch sử ở Việt Nam. Đây là một chế định quan trọng trong cả pháp luật dân sự, luật đất đai và luôn có tác động lớn đến đời sống xã hội Việt Nam, được các nhà nước kế tiếp nhau hết sức quan tâm. Bài viết góp phần chỉ ra sự vận động và ở mức độ nhất định lý giải vấn đề pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta trong lịch sử và hiện tại.

Từ khóa: Chế định; quyền sử dụng đất; tặng cho; pháp luật dân sự; pháp luật đất đai; giai đoạn lịch sử; Nhà nước Việt Nam.

1. Các quy định của pháp luật liên quan đến tặng cho quyền sử dụng đất trước năm 1945

1.1. Pháp luật thời Lý - Trần

Theo sách *Đại Việt sử ký toàn thư* của Ngô Sĩ Liên và *Lịch triều hiến chương loại chí* của Phan Huy Chú, *Hình thư* là bộ luật thành văn đầu tiên, căn bản của nước Đại Việt được ban hành năm 1042 dưới thời vua Lý Thái Tông. Đã có nhận xét đúng rằng: “Lần đầu tiên pháp luật nhà Lý công khai thừa nhận quyền sở hữu của người dân, trong đó quyền sở hữu về ruộng đất là cơ bản nhất” (Cao Văn Liên, 2004). Quyền sở hữu ruộng đất tư nhân được thừa nhận thể hiện ở việc ruộng đất đó có thể mua, bán. Ruộng đất cầm cố quá thời hạn mà chủ không chuộc lại hoặc được chủ thế đã canh tác trên ruộng đất bỏ hoang quá một năm thì chủ cũ không có quyền đòi lại nữa.

Thời nhà Trần đã xây dựng được nhiều bộ luật quan trọng, điều chỉnh hầu hết các lĩnh vực của đời sống xã hội. Luật nhà Trần đề cao việc bảo vệ chế độ sở hữu về tài sản như quy định cách thức giao kết bằng văn khế, vay mượn, trao đổi tài sản trong dân; điều mới mẻ nhất là quy định việc lãn dấu tay trên các văn tự, hợp đồng của hai bên và người làm chứng để thể hiện ý chí tự nguyện của hai bên giao kết hợp đồng. Luật quy định người có tài sản chết đi có quyền để lại tài sản cho con, cháu của họ. Có thể thấy, pháp luật thời Lý - Trần chưa thấy có quy định rõ về khế ước tặng cho đất đai nhưng Nhà nước đã thừa nhận chế độ sở hữu tư nhân về ruộng đất, đồng thời bảo vệ quyền sở hữu tư nhân này. Theo logic thì người sở hữu tư nhân về ruộng đất hoàn toàn có quyền định đoạt tài sản của mình dưới hình thức tặng cho đất...

1.2. Pháp luật thời kỳ nhà Lê

Thời nhà Lê có bộ *Quốc triều Hình luật* được ban hành dưới triều Lê Thánh Tông (1483) niên hiệu Hồng Đức nên còn được gọi là Luật Hồng Đức. Bộ *Quốc triều Hình luật* ghi nhận hai chế độ sở hữu đối với ruộng đất là ruộng công và ruộng tư. Ruộng công thuộc quyền sở hữu của Vua và của làng xã, còn ruộng tư thuộc quyền sở hữu của tư nhân.

Quyền sở hữu tư nhân về ruộng đất cũng được luật Hồng Đức rất chú trọng. Luật quy định nghiêm cấm các hành vi xâm chiếm, bán trộm hay tranh giành ruộng đất như: cắm xâm lấn ruộng đất của người khác (Điều 357).

Như vậy, pháp luật nhà Lê thừa nhận và bảo vệ sở hữu tư nhân về đất đai, cho phép chuyển dịch quyền sở hữu đất đai thông qua lập khế ước. Điều đó cũng hàm nghĩa rằng một người có quyền sở hữu đất đai thì đương nhiên có quyền định đoạt đối với đất đai và có quyền tặng cho đất đai.

1.3. Pháp luật thời kỳ nhà Nguyễn

Pháp luật triều Nguyễn từ Gia Long đến Tự Đức (1802 - 1884), điển hình là bộ *Hoàng Việt luật lệ*, được biên soạn và hoàn tất năm 1811, năm 1813 Luật được ban hành (Nguyễn Văn Thành, Vũ Trinh, Trần Hựu, 1994). Chế độ sở hữu nhà nước về ruộng đất của triều Nguyễn không lớn, xu hướng ngày càng bị thu hẹp. Việc bảo vệ quyền sở hữu tư nhân về ruộng đất của nhà Nguyễn được thể hiện ở quy định khi xây dựng các công trình công ích như mở rộng đường, xây dựng công trình thủy lợi, nếu phải lấy vào ruộng tư thì người có ruộng được Nhà nước đền bù bằng tiền với mức cao hơn so với ruộng công. Đối với ruộng đất ẩn lậu là ruộng tư lậu thuế, Nhà nước không thừa nhận quyền sở hữu của người chủ ruộng và không đền tiền khi xây dựng công trình công ích.

Như vậy, pháp luật thời kỳ nhà Nguyễn tiếp tục công nhận và bảo vệ sở hữu tư nhân đối với đất đai. Người sở hữu đất có quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của mình. Việc tặng cho tài sản trong đó có đất đai là những giao dịch dân sự được pháp luật nhà Nguyễn thừa nhận, với điều kiện việc tặng cho này không trái với quy định của pháp luật.

Như thế, ruộng đất trong các triều đại phong kiến ở Việt Nam vừa thuộc sở hữu của Nhà nước, vừa thuộc sở hữu tư nhân. Hai hình thức sở hữu này, tồn tại và phát triển suốt chiều dài lịch sử của chế độ phong kiến, được coi là đã tạo nên nét đặc trưng của chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam. Việc thừa nhận sở hữu tư nhân về đất đai đồng thời cũng là chế độ đất đai thừa nhận quyền tặng cho đất.

1.4. Pháp luật dưới thời Pháp thuộc

Từ năm 1862 - 1884, triều đình nhà Nguyễn lần lượt ký với chính phủ Pháp 3 Hiệp ước chấp nhận ách đô hộ của chủ nghĩa thực dân. Việt Nam là một quốc gia thống nhất bị chia cắt thành 3 kỳ: Bắc kỳ, Trung kỳ và Nam kỳ. Bắc và Trung kỳ là xứ bảo hộ, còn Nam kỳ là xứ thuộc địa.

Ngay sau khi chiếm được Nam kỳ, chính phủ Pháp đã ban hành Sắc lệnh ngày 25/7/1864 về Tổ chức Tư pháp tại các vùng thuộc Pháp, theo đó Chính quyền thuộc địa sẽ áp dụng các bộ luật, các đạo luật của nước Pháp. Sắc lệnh ngày 03/10/1883 quy định về ban hành “Dân luật giản yếu” sao chép bộ luật Napoléon về nguyên tắc thừa nhận chế độ tư nhân về đất đai, do đó là quyền tặng cho đất.

Tại Bắc kỳ và Trung kỳ, chính quyền thực dân đã thực hiện nhiều thể chế pháp lý phù hợp với hoàn cảnh để điều chỉnh quan hệ dân sự ở Việt Nam. Bộ *Dân luật Bắc kỳ* (tên đầy đủ là *Bộ Dân luật thi hành tại các Tòa Nam án Bắc kỳ*), *Bộ Dân luật Trung kỳ* (hay còn được gọi là *Hoàng Việt Trung kỳ hộ luật*) đều được ban hành năm 1939 với tổng cộng 1709 điều.

Do pháp luật quy định đất đai thuộc sở hữu tư nhân nên các quyền năng chiếm hữu, sử dụng, định đoạt của chủ sở hữu đất đai được pháp luật thừa nhận và bảo vệ; vì vậy, quyền tặng cho đất đai cũng được Nhà nước cho phép. “Cho tặng là khế ước do bên tặng cho bỏ đứt ngay một tài sản gì để cho bên người thụ tặng nhận lấy”, tài sản tặng cho ở đây có thể là đất đai (theo các Điều 951 đến Điều 994 *Dân luật Bắc kỳ*). Theo đó, tặng cho đất đai là một khế ước được pháp luật thừa nhận. Tuy nhiên, pháp luật cũng quy định tương đối chặt chẽ đối với tặng cho mà đối tượng của nó là đất đai. Những khế ước loại này phải được lập thành văn bản, có sự chứng nhận của viên chức thị thực trước mặt người thụ tặng và người thụ nhận phải đồng ý nhận thì khế ước mới có hiệu lực. Đây là quy định nhằm quản lý chặt chẽ đất đai, đồng thời cũng là cơ sở cho việc giải quyết tranh chấp của các bên liên quan trong vấn đề tặng cho ruộng đất.

Như vậy, ba bộ luật được thi hành ở ba kỳ của chính quyền thực dân Pháp lúc bấy giờ đã có ý nghĩa lịch sử quan trọng, ngoài việc kế thừa phát huy các yếu tố dân chủ, tiến bộ của Bộ Luật dân sự Pháp, nó vẫn phản ánh được phong tục, tập quán, truyền thống của dân tộc Việt Nam. Hai hình thức sở hữu ruộng đất cơ bản xuất phát từ chế độ phong kiến vẫn được duy trì và phát triển. Mặc dù pháp luật thời kỳ này chịu ảnh hưởng của pháp luật Pháp, song đã có những bước phát triển mới về các quy định về tặng cho tài sản là đất đai.

2. Quy định của pháp luật liên quan đến tặng cho quyền sử dụng đất từ năm 1945 đến trước Hiến pháp 1980

Ngày 09/11/1946, Hiến pháp đầu tiên của nước ta ra đời. Theo đó, quyền tư hữu tài sản của công dân Việt Nam được đảm bảo” (Điều 12 Hiến pháp 1946). Nhà nước vẫn thừa nhận chế độ sở hữu tư nhân đối với đất đai, quyền tư hữu đối với đất đai được Nhà nước thừa nhận và bảo đảm cũng có nghĩa là các quyền năng (chiếm hữu, sử dụng, định đoạt) của chủ sở hữu đất đai được bảo hộ. Người sở hữu đất đai có quyền bán, cho tặng và để lại thừa kế đất đai nhưng phải tuân theo các quy định cũ của ba bộ dân luật (Bắc, Trung và Nam kỳ), đồng thời không được trái với nguyên tắc độc lập, tự do của dân tộc.

Ngày 22/5/1950, Chủ tịch Hồ Chí Minh ký sắc lệnh 97/SL về “Sửa đổi một số quy lệ và chế định trong dân luật”, sắc lệnh này gồm 15 điều quy định một số quy lệ, chế định và xác định một số nguyên tắc áp dụng trong điều kiện mới. “Những quyền dân sự đều được luật bảo vệ khi người ta hành xử nó đúng với quyền lợi của nhân dân. Người ta chỉ được hưởng dụng và sử dụng các vật thuộc quyền sở hữu của mình một cách hợp pháp và không gây thiệt hại đến quyền lợi của nhân dân” (Điều 12 Sắc lệnh số 97/SL). Quy định này có một ý nghĩa rất quan trọng: một mặt nó là căn cứ pháp lý để các quyền năng dân sự của các chủ thể được tôn trọng và đảm bảo thực hiện, mặt khác nó cũng buộc các chủ thể chỉ được thực hiện các quyền năng dân sự đối với những tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của họ một cách đúng pháp luật và phải phù hợp với quyền lợi chung của nhân dân.

Ngày 22/01/1952, Sắc lệnh số 85/SL ra đời quy định về thủ tục trước bạ đối với việc mua bán, tặng cho và đổi nhà cửa, ruộng đất. “Các việc mua bán, cho và đổi nhà cửa, ruộng đất, bắt buộc phải trước bạ, rồi mới được sang tên trong địa bộ và sổ thuế” (Điều 1 Sắc lệnh số 85/SL). Đồng thời “trước khi đem đi trước bạ văn tự phải được Ủy ban Hành chính xã hay thị xã nhận thực chữ ký của các nhà mua, bán, tặng cho, nhận đổi” (Điều 3 Sắc lệnh số 85/SL). Đối với việc mua, bán, tặng cho, nhận đổi, nhà cửa

ruộng đất thì phải lập thành văn tự và văn tự này phải được Ủy ban kháng chiến hành chính xã hay thị xã thị thực. Điều đó có nghĩa nhà nước đã đề cập tới đối tượng, chủ thể, hình thức của văn tự mua bán, thừa kế, tặng cho ruộng đất và chứng tỏ Nhà nước đã thừa nhận việc tặng cho đất đai là một quyền năng của chủ sở hữu đất đai.

Ngày 04/02/1953, Luật Cải cách ruộng đất được Quốc hội nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa thông qua tại khóa họp lần thứ III: “Người được chia ruộng đất có quyền sở hữu đối với ruộng đất đó, người được chia gia tài có quyền cầm, bán, cho v.v. ruộng đất được chia” (Điều 31 Luật cải cách ruộng đất). Luật pháp trong giai đoạn này vẫn thừa nhận quyền sở hữu tư nhân đối với đất đai, đồng thời cho phép chủ sở hữu đất đai được thực hiện các quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với đất đai.

Ngày 31/12/1959, Hiến pháp 1959 được Quốc Hội nước Việt nam dân chủ cộng hòa thông qua, đã ghi nhận: “Nhà nước chiếu theo pháp luật, bảo hộ quyền sở hữu về ruộng đất và các tư liệu về sản xuất nông dân” (Điều 14 Hiến pháp 1959). Đồng thời, ngày 03/6/1963 Thủ tướng Chính phủ ban hành thông tư số 48/TTg về việc thực hành nghiêm chỉnh pháp luật, bảo đảm sở hữu về tư liệu sản xuất ở nông thôn. Thông tư này đã khẳng định: “Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu ruộng đất của nông dân đã có hợp pháp và những người có quyền sở hữu đối với ruộng đất cũng được thực hiện đầy đủ các quyền năng của mình theo quy hoạch của Luật Cải cách ruộng đất”. Hiến pháp 1959 và thông tư số 48/TTg của Thủ tướng Chính phủ cho thấy Nhà nước ta cho phép sở hữu ruộng đất được thực hiện các quyền lợi của mình, trong đó có quyền tặng cho quyền sử dụng đất.

Như vậy, trong giai đoạn từ năm 1945 đến trước Hiến pháp năm 1980, Nhà nước ta vẫn thừa nhận nhiều hình thức sở hữu, trong đó có hình thức sở hữu tư nhân về đất đai, vì vậy, pháp luật thời kỳ này cho phép người sở hữu đất đai thực hiện các quyền mua bán, trao đổi, tặng cho, thừa kế đất đai thuộc sở hữu của mình.

3. Quy định của pháp luật liên quan đến tặng, cho quyền sử dụng đất từ Hiến pháp năm 1980 đến nay

Ngày 18/12/1980, Quốc hội khóa VI thông qua Hiến pháp năm 1980, Nhà nước tuyên bố xóa bỏ các hình thức sở hữu tư nhân đối với tư liệu sản xuất, trong đó có đất đai, khẳng định chỉ có một hình thức sở hữu duy nhất đối với đất đai là sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý: “Đất đai, núi rừng, sông hồ, hầm mỏ, tài nguyên thiên nhiên trong lòng đất, ở vùng biển và thềm lục địa, các xí nghiệp công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, thương nghiệp cùng các tài sản khác mà pháp luật quy định là của Nhà nước, đều thuộc sở hữu toàn dân” (Điều 19 Hiến pháp năm 1980). Hiến pháp này đã làm thay đổi căn bản về chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam từ đó cho đến nay. Từ chỗ còn tồn tại nhiều hình thức sở hữu khác nhau đối với đất đai, Nhà nước đã xác lập chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Cụ thể hóa Hiến pháp năm 1980, Luật đất đai năm 1987 được Quốc hội thông qua ngày 29/12/1987 là Luật đất đai đầu tiên của Nhà nước CHXHCN Việt Nam, là văn bản pháp quy quan trọng nhằm cụ thể hóa thêm một bước chính sách đất đai đã được quy định tại Điều 19 và Điều 20 Hiến pháp 1980. Luật đất đai năm 1987 tiếp tục quy định “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý” (Điều 1) ; đồng thời “Nghiêm cấm việc mua bán... phát canh thu tô dưới mọi hình thức” (Điều 5), trên cơ sở đó, mọi hành vi mua bán, chuyển dịch, chuyển đổi, tặng cho đất đai đều bị nghiêm cấm.

Do đó, tất cả các giao dịch dân sự về đất đai trong thời gian này đều bị coi là trái pháp luật. Khái niệm quyền sử dụng đất và người sử dụng đất đã ra đời, theo Luật đai năm 1987 người sử dụng đất là người được Nhà nước giao đất để sử dụng ổn định, lâu dài, có thời hạn; quyền sử dụng đất của người sử dụng đất chỉ có giới hạn: “Nhà nước đảm bảo cho người sử dụng đất được hưởng những quyền lợi hợp pháp trên đất được giao, kể cả quyền chuyển nhượng, bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao khi không còn sử dụng đất và đất đó được giao cho người khác sử dụng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định” (Điều 3, Điều 49) (Quốc hội, 1987). Điều đó thể hiện người sử dụng đất chỉ có quan hệ sở hữu các tài sản trên đất và người sử dụng đất chỉ có quyền chiếm hữu thực tế.

Hiến pháp năm 1992 tiếp tục khẳng định “Đất đai... là của Nhà nước, thuộc sở hữu toàn dân” (Điều 17) với các quy định mang tính nền tảng là đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài, được để lại thừa kế và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đến Hiến pháp năm 1992, phạm vi quyền sử dụng đất đã có sự thay đổi căn bản, cụ thể: “Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển quyền sử dụng đất do Nhà nước giao theo quy định của pháp luật” (Điều 18).

Luật đất đai năm 1993 (Quốc hội thông qua ngày 14/7/1993) đã chính thức ghi nhận quyền sử dụng đất sử dụng ổn định, lâu dài của hộ gia đình, cá nhân và cho phép họ được chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn sử dụng: “Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất” (Điều 3) (Quốc hội, 1993).

Bên cạnh đó, Bộ luật dân sự năm 1995 quy định cụ thể các hình thức chuyển quyền sử dụng đất từ Điều 690 đến Điều 744. Theo đó, Nhà nước đã cho phép người sử dụng đất hợp pháp được chuyển quyền sử dụng đất, bao gồm việc tặng cho đất. Nó logic với quy định pháp luật thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại tài sản nhưng không giống như các loại tài sản thông thường khác, quyền này có tính đặc thù ở chỗ người sử dụng đất không có quyền năng chiếm hữu như sở hữu tài sản khác; hình thức, thủ tục, điều kiện thực hiện các quyền năng này được pháp luật quy định chặt chẽ hơn nhiều so với các chủ thể khác.

Ngoài ra, Bộ luật dân sự năm 1995 còn quy định phân loại tài sản thành động sản và bất động sản, đất đai được coi là bất động sản (Điều 181), từ đó bộ luật quy định về hợp đồng tặng cho tài sản (từ Điều 461 đến Điều 466), trong đó quy định về hợp đồng tặng cho bất động sản: “Hợp đồng tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu” (Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995). Mặc dù, pháp luật thừa nhận quyền sử dụng đất là tài sản và người sử dụng đất có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất, cũng như quy định đất đai là tài sản thuộc bất động sản, chủ sở hữu bất động sản có quyền tặng cho bất động sản đó, nhưng tặng cho quyền sử dụng đất thì Luật đất đai năm 1993 không quy định.

Để khắc phục những tồn tại, bất cập, hạn chế, sau 10 năm thi hành Luật đất đai 1993, Luật đất đai được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003 tiếp tục khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Nhưng rất đáng chú ý là Luật quy định hộ gia đình, cá nhân là chủ sử dụng đất có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh và góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất...” (Điều 106 Luật đất đai năm 2003).

Như vậy, Luật đất đai năm 2003 tiếp tục khẳng định Nhà nước vẫn là người đại diện chủ sở hữu duy nhất đối với đất đai, nhưng các quyền năng của người sử dụng đất được mở rộng đến mức tối đa gần như trùng khớp với quyền sở hữu, người sử dụng đất không bị hạn chế quyền trong khi tham gia các giao dịch dân sự, kinh tế, mà họ chỉ bị hạn chế so với chủ sở hữu về các điều kiện khác như điều kiện chủ thể, đối tượng sử dụng đối với từng loại đất, trong các quyền năng của người sử dụng đất đó, lần đầu tiên quyền tặng cho quyền sử dụng đất được ghi nhận và hướng dẫn thực hiện.

Theo đó, tặng cho quyền sử dụng đất là một loại tặng cho tài sản, Nhà nước không thừa nhận quyền sở hữu tư nhân về đất đai, nhưng Nhà nước công nhận cho người sử dụng đất có quyền sử dụng đất bao gồm quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, tặng cho, thừa kế. Trong đó, tặng cho quyền sử dụng đất được pháp luật thừa nhận là sự thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho và bên được tặng cho, theo đó bên tặng cho giao quyền sử dụng đất của mình cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Bộ luật dân sự và pháp luật về đất đai.

Theo tinh thần của Nghị quyết số 19-NQ/TW của Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa XI, ngày 29/11/2013 Quốc hội đã thông qua Luật đất đai năm 2013. Một trong những nội dung đổi mới quan trọng là quy định một cách cụ thể hơn quyền và trách nhiệm Nhà nước, những bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất; các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất phù hợp với từng đối tượng, từng hình thức sử dụng đất và điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất nói chung, trong đó có tặng cho quyền sử dụng đất nói riêng. Khoản 1 Điều 167 Luật đất đai 2013 tiếp tục quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”. 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 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. Điều 188 quy định khi thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất thì phải đăng ký tại văn phòng đăng ký và giao dịch thực hiện có hiệu lực kể từ ngày đăng ký vào sổ địa chính. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này (khoản 2 Điều 188) (Quốc hội, 2013).

4. Kết luận

Chế độ sở hữu đất đai có ý nghĩa quyết định đối với quyền tặng cho quyền sử dụng đất. Trong thời kỳ phong kiến và thời kỳ Pháp thuộc, chế độ sở hữu tư nhân về đất đai được pháp luật thừa nhận và bảo vệ, chủ sở hữu đất đai có quyền định đoạt đối với đất đai, trong đó có quyền tặng cho đất. Thời kỳ từ năm 1945 đến trước Luật Đất đai năm 2003, Nhà nước tiếp tục thừa nhận hình thức sở hữu tư nhân về đất đai. Vì vậy, pháp luật thời kỳ này cho phép người sở hữu đất đai được thực hiện các quyền mua bán, trao đổi, tặng cho, thừa kế đất đai thuộc sở hữu của mình.

Khi Luật đất đai năm 2003 được ban hành và có hiệu lực, chế độ đất đai có biến đổi sâu sắc với quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước không thừa nhận sở hữu tư nhân về đất đai, người sử dụng đất chỉ có quyền sử dụng đất. Quan niệm này xuất phát từ nhận thức rằng dưới chủ nghĩa xã hội, đất đai phải là tài sản chung của nhân dân, xã hội.

Luật đất đai năm 2003, Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai 2013, Bộ luật Dân sự 2015 Nhà nước vẫn xác định đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Tuy nhiên, người chủ sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Luật đất đai năm 2013 quy định tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Một mặt, công nhận các loại quyền hợp pháp của người sử dụng đất. mặt khác, bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của chủ sử dụng đất. Nhà nước ta vừa quy định các quyền cho người sử dụng đất đồng thời bảo đảm thực hiện các quyền của người sử dụng đất bằng pháp luật. Điều này đã thể hiện sự phát triển, tiến bộ về lập pháp của Nhà nước Việt Nam.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Cao Văn Liên (2004). *Pháp luật các triều đại Việt Nam và các nước*. NXB Thanh Niên.
- Nguyễn Văn Thành, Vũ Trinh, Trần Hựu (1994). *Hoàng Việt Luật lệ (Luật Gia Long)*. Hà Nội: NXB Văn hoá Thông tin.
- Quốc hội (1987). *Luật đất đai*
- Quốc hội (1993). *Luật đất đai*.
- Quốc hội (2003). *Luật đất đai*.
- Quốc hội (2013). *Luật đất đai*.

SUMMARY

THE PROCESS OF FORMATION AND DEVELOPMENT OF THE INSTITUTION OF THE LAND USE RIGHT DONATION IN VIETNAM

This paper aims to examine the formation and development of the legal institution of donating land use rights through historical periods in Vietnam. This is an important legal institution in the civil law system when land use rights play a crucial role in Vietnamese social life. This paper contributes to pointing out the movement and, to a certain extent, explaining the legal issues of donating land use rights in Vietnam historically and currently.

Keyword: Institution; land use rights; donate; civil law; land law; historical period; Vietnamese state.