

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



LÊ THỊ HUYỀN

**HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, QUA
THỰC TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ**

Chuyên ngành: **Luật kinh tế**

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

Thừa Thiên Huế, năm 2018

Công trình được hoàn thành tại:

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Hoàng Thị Hải Yến**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp
tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	2
4. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu của đề tài.....	2
5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu	3
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
7. Kết cấu của luận văn	4
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4
1.1. Khái quát chung về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh.....	4
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất	4
1.1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất	4
1.1.1.2. Đặc điểm của quyền sử dụng đất	5
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh	5
1.1.2.1. Khái niệm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh.....	5
1.1.3. Vai trò, ý nghĩa của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh.....	6
1.1.3.1. Vai trò của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh	6
1.1.3.2. Ý nghĩa của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh	6
1.1.4. So sánh hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh với một số loại hợp đồng thông dụng khác.....	6
1.2. Khái quát chung pháp luật hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh.....	8
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh	8
1.2.2. Khung pháp luật điều chỉnh về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh	9

1.2.3. Nội dung cơ bản của pháp luật điều chỉnh về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh.....	10
1.2.3.1. Đối tượng của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh.....	10
1.2.3.2. Chủ thể của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh.....	10
1.2.3.3. Hình thức của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh.....	11
1.2.3.4. Nội dung của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh.....	11
1.2.4. Khái lược quy định của pháp luật Việt Nam về thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất từ 1993 đến nay	11
1.2.4.1. Giai đoạn từ 1993 đến 2003	11
1.2.4.2. Giai đoạn từ 2003 đến nay	12
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	12
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ.....	13
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh	13
2.1.1 Quy định của pháp luật về đối tượng của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh.....	13
2.1.2. Quy định của pháp luật về chủ thể của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh	13
2.1.3. Quy định về các điều khoản của hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh.....	14
2.1.4. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê QSDĐ	14
2.1.4.1. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê	14
2.1.4.2. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê.....	14
2.1.5. Quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh.....	14
- Trình tự và thủ tục đăng ký việc cho thuê QSDĐ:	14

2.1.6. Đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh.....	14
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị.....	15
2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị.....	15
2.2.1.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ tại các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh.....	15
2.2.1.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ tại Tòa án nhân dân hai cấp trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.....	16
2.2.2. Những khó khăn, vướng mắc, nguyên nhân trong thực tiễn áp dụng về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh tại tỉnh Quảng Trị.....	16
2.2.2.1.. Những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh tại tỉnh Quảng Trị.....	16
2.2.2.2. Nguyên nhân gây vướng mắc trong thực tiễn áp dụng về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh tại tỉnh Quảng Trị:	17
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	18
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT 18	
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất	18
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.....	19
3.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về hình thức và nội dung của hợp đồng.....	19
3.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.....	19
3.2.3. Hoàn thiện quy định của pháp luật về điều kiện cho thuê đất...20	
3.2.4. Hoàn thiện một số quy định khác về thuê quyền sử dụng đất...21	
3.3. Một số giải pháp hỗ trợ nhằm nâng cao chất lượng thi hành pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất	21
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	23
KẾT LUẬN	24

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Cùng với sự phát triển của kinh tế - xã hội và dưới sự tác động của nền kinh tế thị trường, đất đai không chỉ đơn thuần là một tài nguyên, một yếu tố không thể thiếu của sự sống mà nó còn tham gia vào thị trường với tư cách là một loại hàng hóa quan trọng nhất - một thứ tài sản giá trị nhất.

Hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh có vai trò hết sức quan trọng. Trong nền kinh tế thị trường, nhu cầu sử dụng đất ngày một tăng cao, thuê QSDĐ trong tình hình mới đã trở thành hiện tượng thường xuyên, phổ biến và ngày càng phát sinh nhiều vấn đề, số lượng các vụ tranh chấp về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh diễn ra ngày càng nhiều và tính chất ngày càng phức tạp, thực tiễn xét xử các tranh chấp về thuê quyền sử dụng đất vẫn còn những quan điểm khác nhau, thậm chí trái ngược nhau.

Bên cạnh đó, kiến thức pháp luật của người dân về hợp đồng thuê QSDĐ vẫn còn rất hạn chế nên khi tham gia ký kết hợp đồng thuê QSDĐ họ thường không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, không biết tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi có tranh chấp xảy ra.

Bởi vậy, việc nghiên cứu một cách toàn diện, có hệ thống về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh làm cơ sở cho việc giải quyết tranh chấp trong thực tế và tìm ra giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ là việc làm hết sức cần thiết, tạo điều kiện cho các giao dịch liên quan đến QSDĐ được diễn ra một cách thuận lợi trên thực tế.

Đây là lý do chính để tôi nghiên cứu và tìm hiểu bản chất pháp lý hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, từ đó góp phần đóng góp ý kiến và hoàn thiện pháp luật về đất đai.

Từ những nguyên nhân trên đây, tôi đã quyết định chọn đề tài "**Hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị**" làm đề tài luận văn thạc sĩ.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trong thời gian qua, các công trình nghiên cứu của các chuyên gia, nhà khoa học tập trung chủ yếu vào nghiên cứu các loại hình chuyển QSDĐ như chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ, và chưa có một công trình nghiên cứu khoa học nào nghiên cứu một cách đầy đủ và

toàn diện về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh. Trên cơ sở kế thừa những đánh giá và nghiên cứu của các nhà khoa học, các tác giả đi trước, tôi đã nghiên cứu một cách có hệ thống quy định của hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị nhằm đề xuất kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Việc nghiên cứu đề tài góp phần làm sáng tỏ các quy định của Pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, cũng như việc thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ tại các tổ chức hành nghề công chứng và giải quyết các tranh chấp về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh tại TAND hai cấp trên địa bàn tỉnh Quảng Trị. Từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về Hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Luận văn sẽ tập trung tìm hiểu:

- Khái niệm, đặc điểm của QSDĐ; khái niệm, đặc điểm, vai trò của hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh; sơ lược lịch sử phát triển pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh;

- Các quy định của pháp luật liên quan đến hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh bao gồm các quy định về đối tượng, chủ thể, hình thức, nội dung, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh. Phân tích đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ;

- Thực tiễn thực hiện hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh tại các tổ chức hành nghề công chứng và TAND hai cấp trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, khó khăn vướng mắc và nguyên nhân;

- Từ đó đề xuất kiến nghị giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ.

4. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu của đề tài

4.1. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi nghiên cứu về thời gian: Luận văn nghiên cứu lịch sử phát triển của pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ nói chung; nghiên

cứu pháp luật hiện hành về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh theo BLDS 2015, Luật đất đai năm 2013, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Về thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, luận văn nghiên cứu số liệu thống kê trong 05 năm từ năm 2013 đến năm 2017.

- Phạm vi nghiên cứu về không gian: Luận văn nghiên cứu tìm hiểu các quy định về hợp đồng thuê QSDĐ trong pháp luật Việt Nam hiện hành. Khảo sát, đánh giá thực tế thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị.

4.2. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là cơ sở lý luận và pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, thực tiễn pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ.

5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn đã được thực hiện trên cơ sở của phương pháp duy vật biện chứng. Luận văn được thực hiện trên cơ sở lý luận của chủ nghĩa Mác-Lênin và tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật, các đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Trong quá trình nghiên cứu và trình bày, luận văn sử dụng kết hợp các phương pháp nghiên cứu khoa học khác nhau bao gồm: Phương pháp phân tích và tổng hợp, Phương pháp so sánh, Phương pháp diễn giải quy nạp. Ngoài ra, luận văn còn sử dụng những phương pháp nghiên cứu khác: phương pháp thống kê,...

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

Ý nghĩa khoa học: Kết quả nghiên cứu mới của đề tài góp phần làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về Hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh và thực tiễn áp dụng pháp luật trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Ý nghĩa thực tiễn: Các kết quả nghiên cứu này có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo tại các cơ sở đào tạo và nghiên cứu về luật học. Một số giải pháp của đề tài có giá trị tham khảo đối với các cơ quan xây dựng và thực thi pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh ở nước ta.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1. *Một số vấn đề lý luận và pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh*

Chương 2. *Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh trên địa bàn tỉnh Quảng Trị*

Chương 3. *Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh*

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1.1. Khái quát chung về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất

1.1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất

Trong hệ thống pháp luật đất đai, thuật ngữ "QSDĐ" được nhắc đến rất nhiều, tuy nhiên pháp luật dân sự hay pháp luật đất đai đều không đưa ra khái niệm thế nào là QSDĐ. Để tìm hiểu nội hàm của khái niệm này, cần có sự so sánh, đối chiếu từ nhiều góc độ khác nhau.

Trong phạm vi nghiên cứu của đề tài, tác giả xin đưa ra khái niệm về QSDĐ như sau: *"Quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản, do Nhà nước trao cho những chủ thể nhất định để khai thác công dụng của đất, hưởng những thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất trong thời hạn sử dụng đất và cho phép chuyển quyền từ chủ thể này"*

sang chủ thể khác theo những điều kiện, trình tự và thủ tục do pháp luật quy định".

1.1.1.2. Đặc điểm của quyền sử dụng đất

QSDĐ có những đặc điểm riêng so với với các loại tài sản khác, thể hiện ở các mặt sau:

Thứ nhất, quyền sử dụng đất được hình thành trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Thứ hai, quyền sử dụng đất đai là quyền phái sinh từ quyền sở hữu đất đai.

Thứ ba, các chủ thể có QSDĐ phải tuân thủ theo các điều kiện, quy định của Nhà nước về đất đai.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

1.1.2.1. Khái niệm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Theo quy định tại Điều 385 BLDS 2015 quy định “*Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi và chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự*”.

BLDS 2015 không có một điều khoản nào quy định về hợp đồng thuê QSDĐ mà BLDS 2015 đưa ra định nghĩa “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất*” (Điều 500, Bộ Luật Dân sự 2015). Ngoài ra, theo quy định tại khoản 16, Điều 4, Luật Doanh nghiệp năm 2014 thì “*Kinh doanh là việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả các công đoạn của quá trình, đầu tư, từ sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích sinh lợi*”.

Từ các nội dung trên, có thể hiểu : “***Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh là sự thỏa thuận giữa bên cho thuê và bên thuê (ít nhất một trong các bên tham gia hợp đồng là thương nhân hoặc pháp nhân thương mại), theo đó bên cho thuê chuyển giao đất cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải sử dụng đất đúng mục đích, trả tiền thuê, trả lại đất khi hết thời hạn thuê và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Bộ luật dân sự, pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan***”.

1.1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Thứ nhất, hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh là một hợp đồng song vụ. Theo đó cả bên cho thuê và bên thuê đều có nghĩa vụ với nhau.

Thứ hai, hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh là hợp đồng có đền bù.

Thứ ba, chủ thể của hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh có một bên là thương nhân hoặc pháp nhân thương mại theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, hợp đồng thuê QSDĐ là hợp đồng ưng thuận

1.1.3. Vai trò, ý nghĩa của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

1.1.3.1. Vai trò của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh đã góp phần thúc đẩy sự phát triển của kinh tế, đặc biệt là thị trường bất động sản. Các chủ thể thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh cũng góp phần tích cực vào việc phân phối tài nguyên đất đai, góp phần không nhỏ vào việc quản lý sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm hiệu quả cao, đảm bảo lợi ích trước mắt và lâu dài, bảo vệ môi trường sinh thái đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững đất nước.

1.1.3.2. Ý nghĩa của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh có những ý nghĩa to lớn về mặt lý luận, thực tiễn cũng như pháp lý. Chế định hợp đồng thuê QSDĐ là cơ sở pháp lý quan trọng để cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Chế định hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh từng bước đáp ứng nhu cầu bức thiết của người dân, doanh nghiệp giúp phân phối lại QSDĐ phù hợp với nhu cầu sử dụng đất. Mặt khác, việc ghi nhận chế định hợp đồng thuê QSDĐ còn chấm dứt tình trạng manh mún, phát tán đất đai, sản xuất tự cấp, tự túc; góp phần vào việc đẩy nhanh quá trình tích tụ và tập trung đất đai một cách hợp lý, tạo cơ sở cho đất đai đến được với người có năng lực sản xuất, sử dụng đất đai một cách có hiệu quả nhất.

1.1.4. So sánh hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh với một số loại hợp đồng thông dụng khác

*** So sánh hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.**

- Giống nhau:

+ Về yêu cầu về chủ thể, yêu cầu về nội dung và hình thức hợp đồng.

+ Bên nhận chuyển nhượng/bên thuê đều phải trả một khoản tiền để nhận được QSDĐ từ bên chuyển nhượng, bên cho thuê.

- Khác nhau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ làm chấm dứt hoàn toàn QSDĐ của bên chuyển nhượng và chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng còn trong hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh QSDĐ vẫn thuộc về bên cho thuê và bên cho thuê chỉ tạm thời chuyển giao quyền này sang cho bên thuê trong thời hạn của hợp đồng.

+ Trên cơ sở hợp đồng được giao kết giữa các bên, bên nhận chuyển nhượng QSDĐ sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận là người sử dụng đất trong GCNQSDĐ, có QSDĐ thực tế và có quyền thực hiện việc chuyển QSDĐ. Còn đối với hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, bên thuê QSDĐ chỉ có QSDĐ thực tế, bên cho thuê không mất đi quyền sở hữu của mình và vẫn đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy, bên thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh chỉ có QSDĐ mà không được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, thừa kế, bảo lãnh, góp vốn bằng QSDĐ.

+ Về thời điểm chấm dứt của hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chấm dứt khi các bên đã hoàn thành các nghĩa vụ với nhau và hoàn thiện các giấy tờ chuyển QSDĐ sang cho bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh chấm dứt khi hết thời hạn của hợp đồng theo thỏa thuận của các bên, hoặc bị Nhà nước thu hồi đất hay hết thời hạn được Nhà nước giao đất, thuê đất.

*** So sánh hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.**

- Giống nhau:

+ QSDĐ về mặt pháp lý vẫn thuộc về bên cho thuê/bên nhận thế chấp trong thời hạn hợp đồng.

+ Hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh và hợp đồng thế chấp QSDĐ đều không làm chấm dứt QSDĐ của bên cho thuê/bên thế chấp QSDĐ.

- Khác nhau:

+ Trong hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, bên thuê được trực tiếp khai thác, sử dụng đất. Trong khi đó, bên nhận thế chấp chỉ nhận giấy tờ về QSDĐ mà không nhận chuyển giao đất để sử dụng. Bên thuê để sản xuất, kinh doanh trên thực tế nhưng không có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ. Trong quan hệ thế chấp, với mục đích dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay nên bên thế chấp vẫn được tiếp tục sử dụng thửa đất đã thế chấp và hưởng hoa lợi từ đất, đồng thời bên thế chấp vẫn được thực hiện các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã thế chấp nếu được bên nhận thế chấp đồng ý.

+ Theo hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh khi chấm dứt thời hạn thuê đất, các bên hoàn thành nghĩa vụ đối với nhau, bên thuê phải trả xong tiền thuê đất và trả lại đất cho bên cho thuê, nếu một trong các bên không thực hiện đúng thỏa thuận, bên còn lại có quyền khởi kiện ra Tòa án (hoặc Trọng tài). Trong khi đó, nếu hết thời hạn thế chấp mà bên thế chấp không thực hiện được nghĩa vụ thì bên nhận thế chấp có quyền giữ lại GCNQSDĐ và xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể ở đây bên nhận thế chấp có thể yêu cầu bán đấu giá QSDĐ, hay nhận chuyển nhượng từ bên thế chấp ... hoặc khởi kiện ra Tòa án.

1.2. Khái quát chung pháp luật hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh là tổng thể các quy phạm pháp luật do nhà nước ban hành để điều chỉnh những vấn đề liên quan về hoạt động thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh. xét một cách tổng thể thì pháp luật hiện hành chưa đưa ra quy phạm riêng nêu rõ khái niệm về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh. Do vậy, để hiểu rõ thế nào là hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh chúng ta cần đối chiếu với các quy phạm pháp luật có liên quan.

Pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh có các đặc điểm sau:

Thứ nhất, hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh được điều chỉnh bởi các quy định pháp luật thuộc các lĩnh vực khác nhau: pháp luật về dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về công chứng, chứng thực, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về thương mại.

Thứ hai, cơ sở pháp lý của quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh là các quy định của Hiến pháp và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Thứ ba, cơ sở pháp lý của quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh bao gồm những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự và giao kết hợp đồng. Có 5 nguyên tắc, đó là: (1) nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận; (2) nguyên tắc thiện chí, trung thực; (3) nguyên tắc chịu trách nhiệm dân sự; (4) nguyên tắc tôn trọng đạo đức, truyền thống tốt đẹp của dân tộc; (5) nguyên tắc công nhận, tôn trọng, bảo vệ và bảo đảm quyền dân sự (trong đó có quyền sử dụng).

1.2.2. Khung pháp luật điều chỉnh về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Hợp đồng thuê QSDĐ được điều chỉnh bởi các quy định pháp lý cơ bản:

- Hiến pháp năm 2013 của nước CHXHCN Việt Nam (có hiệu lực từ ngày 28/11/2013);
- Bộ luật dân sự 2015 của nước CHXHCN Việt Nam (có hiệu lực từ ngày 01/7/2016);
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 (có hiệu lực từ ngày 01/07/2014);
- Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 (có hiệu lực từ ngày 01/07/2015);
- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 của nước CHXHCN Việt Nam (có hiệu lực từ ngày 01/01/2006);
- Luật Công chứng số 53/2014/QH13 (có hiệu lực từ ngày 20/06/2014)
- Luật Doanh nghiệp 2014 số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015)
- Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017)
- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai;
- Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản
- Pháp lệnh ngoại hối số 28/2005/PL-UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 13/12/2005 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 6 năm 2006)

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP;
- Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;
- Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 của nước CHXHCN Việt Nam (có hiệu lực từ ngày 25/11/2015).

1.2.3. Nội dung cơ bản của pháp luật điều chỉnh về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

1.2.3.1. Đối tượng của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Đối tượng của hợp đồng thuê QSDĐ thông thường là vật không tiêu hao. Bởi sau thời gian khai thác, sử dụng tài sản thuê sẽ được trả lại cho bên cho thuê. Trong hợp đồng thuê QSDĐ người thuê QSDĐ không chấm dứt quyền và nghĩa vụ của mình trong việc sử dụng đất mà họ chỉ chuyển quyền và nghĩa vụ cho người thuê trong một thời hạn nhất định. Người thuê tuy có được QSDĐ nhưng không được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê lại, để lại thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng giá trị QSDĐ. Còn bên cho thuê tuy đã đem QSDĐ của mình cho bên thuê nhưng vẫn có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp, để lại thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng giá trị QSDĐ. Theo quy định của pháp luật hiện hành thì không phải QSDĐ nào cũng trở thành đối tượng của quan hệ thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, mà chỉ những QSDĐ được pháp luật thừa nhận hoặc không bị cấm cho thuê mới trở thành đối tượng của cho thuê QSDĐ.

1.2.3.2. Chủ thể của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Chủ thể của hợp đồng được hiểu là các bên tham gia hợp đồng. Chủ thể của hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh có ít nhất một bên tham gia hợp đồng là thương nhân hoặc pháp nhân thương mại. Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập và chủ thể tham gia

giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, đồng thời, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ hình thức theo quy định pháp luật.

1.2.3.3. Hình thức của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Hình thức của hợp đồng thuê QSDĐ là cách thức biểu hiện nội dung của hợp đồng này ra bên ngoài, thông qua hình thức đó mà các chủ thể, bên thứ ba và cơ quan nhà nước có thẩm quyền thấy rõ được nội dung mà các bên tham gia trong hợp đồng đã cam kết, thỏa thuận. Cho thuê QSDĐ thực chất là việc chuyển QSDĐ từ bên cho thuê sang bên thuê trong một khoảng thời gian nhất định thông qua hình thức hợp đồng. Do đó, các bên ngoài việc tuân thủ các điều kiện của việc cho thuê QSDĐ như điều kiện về chủ thể, đối tượng, nội dung của hợp đồng... thì hình thức của hợp đồng thuê QSDĐ là điều kiện bắt buộc để hợp đồng có hiệu lực.

1.2.3.4. Nội dung của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Nội dung của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh là tổng hợp những điều khoản mà các chủ thể tham gia hợp đồng đã thỏa thuận, trên cơ sở đó xác định những quyền và nghĩa vụ cụ thể của các bên trong hợp đồng. Về nguyên tắc, các bên được tự do thỏa thuận mọi vấn đề của hợp đồng nhưng các nội dung này không được vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

1.2.4. Khái lược quy định của pháp luật Việt Nam về thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất từ 1993 đến nay

1.2.4.1. Giai đoạn từ 1993 đến 2003

Sau khi bản Hiến pháp mới ra đời, Luật Đất đai năm 1993 cũng được Quốc hội thông qua và có hiệu lực ngày 15/10/1993, Luật Đất đai 1993 khẳng định tinh thần của Hiến pháp 1992, ghi nhận đất đai thuộc sở hữu toàn dân.

Ngày 28/10/1995, Quốc hội thông qua Bộ luật dân sự 1995, trong đó có các quy định cụ thể về thuê QSDĐ cũng như hợp đồng thuê QSDĐ, các vấn đề được bộ luật dân sự quy định về thuê QSDĐ bao gồm chủ thể, đối tượng, hình thức, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê. BLDS 1995 quy định việc thuê QSDĐ phải lập thành hợp đồng, hợp đồng thuê QSDĐ là sự thỏa thuận giữa bên cho

thuê QSDĐ với bên có nhu cầu sử dụng đất (gọi là bên thuê QSDĐ) theo các điều kiện, nội dung được quy định tại Điều 715, 716, 717 BLDS.

1.2.4.2. Giai đoạn từ 2003 đến nay

Ngày 26/11/2003, tại kì họp thứ IV, Quốc hội khóa XI thông qua Luật đất đai 2003, thay thế Luật Đất đai sửa đổi 1993, sửa đổi bổ sung các năm 1998, 2001. Luật Đất đai 2003 đã kế thừa các quy định tiến bộ của các luật trước đó, đồng thời bổ sung thêm những quy định mới để hoàn thiện hơn nữa các quy định về thuê QSDĐ như: tiếp tục khẳng định người có QSDĐ có quyền cho thuê QSDĐ, quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, ghi nhận QSDĐ là một loại hàng hóa, đưa QSDĐ tham gia thị trường bất động sản... Năm 2005, BLDS ra đời thay thế BLDS 1995 có các quy định mới để tiếp tục hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, phù hợp với pháp luật đất đai.

Hiến pháp sửa đổi năm 2013 được Quốc hội khóa XIII, kì họp thứ 6 thông qua ngày 28-11-2013. Các quy định về đất đai trong Hiến pháp được sửa đổi, bổ sung chặt chẽ hơn, thể hiện quan điểm đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; đồng thời khẳng định đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật.

Luật Đất đai được Quốc hội khoa XIII thông qua tại kì họp thứ 6 ngày 09/12/2013 đã cụ thể quy định của Hiến pháp, tiếp tục ghi nhận đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Đồng thời thể chế hóa quy định của Hiến pháp về QSDĐ: “*Người sử dụng đất được chuyển QSDĐ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. QSDĐ được pháp luật bảo hộ*”. BLDS 2015 tiếp tục hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, phù hợp với pháp luật đất đai.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Trong Chương I, tác giả đã khái quát những vấn đề lý luận cơ bản về hợp đồng thuê QSDĐ và hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh. Tác giả đã đi sâu tìm hiểu khái niệm, đặc điểm của QSDĐ, khái niệm và đặc điểm của hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, khái niệm, đặc điểm của hợp đồng thuê QSDĐ.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh là sự thoả thuận giữa bên cho thuê và bên thuê (ít nhất một trong các bên tham gia hợp đồng là thương nhân hoặc pháp nhân thương mại), theo đó bên cho thuê chuyển giao đất cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải sử dụng đất đúng mục đích, trả tiền thuê, trả lại đất khi hết thời hạn thuê và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Bộ luật dân sự, pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

2.1.1 Quy định của pháp luật về đối tượng của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Theo quy định của pháp luật đất đai, không phải mọi tổ chức, cá nhân có QSDĐ là được cho thuê quyền này mà chỉ có những chủ thể sử dụng các nhóm đất nhất định mới được cho thuê QSDĐ. Hơn nữa, không phải QSDĐ nào cũng có thể cho thuê. Bên cạnh đó, loại đất là đối tượng của hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh phải có đủ các điều kiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 2, Điều 9, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014: Có giấy chứng nhận về QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai; QSDĐ là đối tượng của quan hệ thuê QSDĐ không có tranh chấp; QSDĐ là đối tượng của hợp đồng không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Diện tích đất cho thuê vẫn còn trong thời hạn sử dụng đất.

2.1.2. Quy định của pháp luật về chủ thể của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

Hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh có hai bên chủ thể tham gia là bên cho thuê và bên thuê, trong đó có một bên là thương nhân hoặc pháp nhân thương mại. Theo quy định của pháp luật dân sự, khi tham gia vào quan hệ hợp đồng, người tham gia giao

dịch phải có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện (Điều 117, Bộ luật dân sự năm 2015).

2.1.3. Quy định về các điều khoản của hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh

- Điều 717 BLDS 1995
- Điều 704, Bộ luật dân sự 2005)
- Điều 501, Luật Đất đai năm 2013.
- Điều 47, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

2.1.4. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê QSDĐ

2.1.4.1. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

Bên cho thuê QSDĐ, sau khi ký kết hợp đồng có những nghĩa vụ theo quy định tại Điều 43, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Bên cho thuê đất, sau khi giao đất đúng như thỏa thuận, có các quyền theo quy định tại Điều 42, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

2.1.4.2. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

Bên thuê có các nghĩa vụ quy định tại Điều 45, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Trong quá trình thuê quyền sử dụng đất, bên thuê đồng thời có các quyền quy định tại Điều 44, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

2.1.5. Quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh

- Pháp luật quy định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và các bên có thể tùy nghi lựa chọn việc công chứng, chứng thực hợp đồng.

- Theo khoản 3, Điều 188 Luật Đất đai 2013 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chỉ được coi là có hiệu lực sau khi đã hoàn thành thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai.

- *Trình tự và thủ tục đăng ký việc cho thuê QSDĐ:*

+ Trình tự đăng ký việc cho thuê QSDĐ (Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai;

+ Trình tự xóa đăng ký cho thuê QSDĐ (Điều 80, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai).

2.1.6. Đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh.

Thời gian qua, chính sách pháp luật về đất đai đã được hoàn thiện hơn, phù hợp với cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật về thuê QSDĐ còn gặp nhiều vướng mắc một số quy định của pháp luật không có tính khả thi trên thực tế hoặc khó khăn trong việc thực hiện, các quy định điều chỉnh về một vấn đề còn chồng chéo, khác nhau giữa luật chung và luật chuyên ngành, dẫn tới nhiều cách vận dụng và cách hiểu pháp luật khác nhau, gây khó khăn cho các chủ thể tham gia quan hệ chuyển sử dụng đất nói chung và thuê QSDĐ nói riêng.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị

2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị

2.2.1.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ tại các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị

Theo số liệu thống kê từ năm 2013 đến năm 2017 các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị đã thực hiện 22020 hợp đồng, bao gồm 18923 hợp đồng về QSDĐ (trong đó có 3154 hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh), 3097 các loại hợp đồng khác. Có thể thấy rằng, số lượng hợp đồng, hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh mà các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thực hiện công chứng, chứng thực tăng dần qua các năm. Số lượng hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh mà các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện công chứng, chứng thực cũng tăng đáng kể, cụ thể: Năm 2013: Hợp đồng thuê QSDĐ là 455 hợp đồng; Năm 2015: hợp đồng thuê QSDĐ là 626 hợp đồng; Năm 2016: Hợp đồng thuê QSDĐ là 840; Năm 2017: Hợp đồng thuê QSDĐ là 953 hợp đồng. Trên thực tế hầu hết người dân đều đến các tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng thuê QSDĐ mặc dù pháp luật quy định các bên có thể tùy nghi lựa chọn việc công chứng, chứng thực hợp đồng.

Hoạt động công chứng hợp đồng thuê QSDĐ là xác định các khía cạnh pháp lý của Hợp đồng thuê QSDĐ dựa trên các loại giấy tờ trong hồ sơ công chứng (trong môi trường hồ sơ). Thực tế khi thực hiện công chứng hợp đồng thuê QSDĐ, các tổ chức hành nghề công chứng gặp phải những khó khăn, vướng mắc sau:

Thứ nhất, các tổ chức hành nghề công chứng khó khăn trong việc xác định số lượng và tư cách tham gia ý kiến của thành viên hộ gia đình sử dụng đất.

Thứ hai, các tổ chức hành nghề công chứng khó khăn trong việc xác định đối tượng giao dịch của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh là tài sản riêng hay tài sản chung của vợ chồng.

2.2.1.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ tại Tòa án nhân dân hai cấp trên địa bàn tỉnh Quảng Trị

Theo số liệu thống kê từ năm 2013 đến năm 2017, trên địa bàn tỉnh Quảng Trị đã thụ lý và giải quyết 381 hợp đồng về QSDĐ, trong đó 27 vụ án liên quan đến tranh chấp về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh.

Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, khi thực hiện cho thuê QSDĐ, người sử dụng đất phải có GCNQSDĐ, và làm thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, trên thực tế nhiều trường hợp người sử dụng đất chưa có GCNQSDĐ nhưng vẫn cho thuê đất. Việc này đã dẫn tới một số tranh chấp và các quan điểm xử lý khác nhau về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh, cụ thể:

- Quan điểm của Tòa sơ thẩm: “Tuyên hợp đồng vô hiệu vì chưa có GCNQSDĐ đất mà đã tiến hành cho thuê đất là không đủ điều kiện theo quy định”.

- Quan điểm của Tòa phúc thẩm: “Mặc dù chưa có GCNQSDĐ, nhưng người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về QSDĐ (Khoản 1, Điều 168, Luật đất đai năm 2013) thì vẫn được quyền cho thuê QSDĐ” .

2.2.2. Những khó khăn, vướng mắc, nguyên nhân trong thực tiễn áp dụng về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh tại tỉnh Quảng Trị

2.2.2.1.. Những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh tại tỉnh Quảng Trị

- Các quy định của pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ còn khó khăn cho các tổ chức hành nghề công chứng trong việc công chứng, chứng thực hợp đồng.

- Ở hai cấp xét xử trên địa bàn tỉnh vẫn còn những quan điểm khác nhau, thậm chí trái ngược nhau.

**2.2.2.2. Nguyên nhân gây vướng mắc trong thực tiễn áp dụng về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh tại tỉnh Quảng Trị:
Nguyên nhân**

- Do tác động của kinh tế thị trường, quá trình công nghiệp hóa – hiện đại hóa diễn ra nhanh chóng. Các quan hệ về thuê QSDĐ diễn ra một cách thường xuyên rất khó kiểm soát, từ đó làm phát sinh các tranh chấp về hợp đồng thuê QSDĐ.

- Sự biến động nhanh chóng của giá đất cũng là một trong những nguyên nhân chính gây nên tranh chấp về hợp đồng thuê QSDĐ.

- Do sự buông lỏng trong công tác quản lý đất đai của Nhà nước, đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý còn nhiều yếu kém về trình độ chuyên môn cũng như đạo đức nghề nghiệp. Có nhiều trường hợp, cơ quan có thẩm quyền cố tình làm ngơ trước những sai phạm, dẫn đến rất nhiều tranh chấp xảy ra, quyền lợi ích hợp pháp của các bên trong hợp đồng không được bảo đảm.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở nhiều địa phương đã không thực hiện đúng các quy định của pháp luật về cấp GCNQSDĐ.

- Các quy định của pháp luật còn chồng chéo, thủ tục hành chính trong việc chuyển QSDĐ còn quá rườm rà, nhiều khâu. Người dân vẫn còn rất nhiều khó khăn trong việc cho thuê và thuê QSDĐ.

- Do thiếu hiểu biết pháp luật nên các chủ thể thường tham gia quan hệ hợp đồng với những cách thức truyền thống, không hiểu biết nhưng quy định mà pháp luật bắt buộc họ phải tuân theo, đặc biệt là những kiến thức về thị trường đất đai còn rất sơ sài.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trong Chương 2 của Luận văn, tác giả tập trung nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, bao gồm các vấn đề, đối tượng, chủ thể, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh và thực tiễn thực hiện pháp luật về thuê QSDĐ tại các tổ chức hành nghề công chứng, TAND hai cấp trên địa bàn tỉnh Quảng Trị. Trên cơ sở đó, tác giả đưa ra những phân tích, đánh giá tổng quan về thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ.

Trong hệ thống luật nước ta hiện nay, các quy định điều chỉnh về một vấn đề còn chồng chéo, khác nhau giữa luật chung và luật chuyên ngành, dẫn tới nhiều cách vận dụng và cách hiểu pháp luật khác nhau, gây khó khăn cho các chủ thể tham gia quan hệ chuyển sử dụng đất nói chung và thuê QSDĐ nói riêng. Tác giả đã đưa ra những phân tích và bình luận về những điểm tiến bộ và thiếu sót của BLDS 2005, Luật Đất đai 2013 và các luật có liên quan. Từ đó làm cơ sở đề đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này. Đề khuyến khích các giao dịch thuê QSDĐ phát triển, cần áp dụng nhiều giải pháp đồng bộ mà trước hết là sửa đổi các quy định còn bất cập.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

- Quy định hợp đồng thuê QSDĐ phải phù hợp với Hiến pháp và chính sách đất đai qua từng thời kì.

- Quy định hợp đồng thuê QSDĐ phải phù hợp với đường lối của Đảng. .

- Đổi mới và hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về thuê QSDĐ nói riêng phải đặt trong mối quan hệ hữu cơ giữa cả hệ thống pháp luật để tạo lập sự tương tác, bổ trợ, thống nhất.

- Ngoài ra, quy định về cho thuê QSDĐ phải phù hợp với các điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển nền kinh tế-xã hội, chú ý tới việc bảo đảm hội nhập kinh tế quốc tế.

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

3.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về hình thức và nội dung của hợp đồng

- Pháp luật nên xây dựng các quy định cụ thể về hình thức hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh. Hiện nay BLDS 2015 có hiệu lực theo hướng quy định chung về hợp đồng chuyển QSDĐ, các quy định cụ thể do pháp luật chuyên ngành quy định, các quy định cụ thể về nội dung của các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có trong BLDS 2005 đã bị loại bỏ, tuy nhiên, trong pháp luật đất đai lại chưa có các quy định cụ thể đó.

- Điều 502 BLDS 2015 tiếp tục quy định giống với quy định tại BLDS 2005, "*Hợp đồng chuyển QSDĐ phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan*". Thực tế, các tranh chấp trong giao dịch dân sự liên quan đến hình thức của hợp đồng chuyển QSDĐ xảy ra khá phổ biến, nên các nhà làm luật cần phải giải thích cụ thể "thế nào là phù hợp".

- Cần phải có quy định cụ thể về các nội dung cơ bản của hợp đồng việc quy định rõ ràng các nội dung của hợp đồng trong luật sẽ giúp người dân dễ dàng hiểu và nắm được căn cứ để tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi cần thiết.

- Giải pháp tăng cường tuyên truyền, phổ biến và trợ giúp pháp lý cho người dân.

- Cần rà soát các quy định của pháp luật, thống nhất cách hiểu và áp dụng, loại bỏ các quy định chồng chéo, đồng thời ban hành các văn bản hướng dẫn cụ thể về vấn đề này.

3.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định: "*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, chế chấp QSDĐ, góp vốn bằng QSDĐ phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*".

Trong khi đó, Luật Công chứng năm 2014 tại Khoản 1 Điều 5 quy định: "*Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng*". Theo đó, ta hiểu rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sẽ có hiệu lực tại

thời điểm được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng . Do vậy, cần thống nhất quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thuê QSDĐ, là sau khi hoàn thành việc đăng ký cho thuê tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quy định như vậy vừa giúp nhà nước có thể quản lý được các giao dịch về đất đai, vừa tăng thêm niềm tin cho người dân và là cơ sở để bảo vệ quyền và lợi ích hợp của họ trong quá trình thực hiện hợp đồng.

3.2.3. Hoàn thiện quy định của pháp luật về điều kiện cho thuê đất

Đề xuất sửa đổi pháp luật nội dung này theo hướng quy định người sử dụng đất hợp pháp có một trong các loại giấy tờ tại điểm a, b, c, d, đ, e, g, Khoản 1, Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 thì được phép cho thuê QSDĐ (Không phải là được phép cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Luật đất đai năm 2013. Vì trên thực tế việc cấp GCNQSDĐ còn nhiều bất cập, nhiều thửa đất mặc dù có các loại giấy tờ theo quy định nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ, như vậy một số lượng lớn QSDĐ đã không được đưa vào thị trường giao dịch, gây nên lãng phí).

- Mặt khác, phải sửa đổi Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT và Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT theo hướng cụ thể sau: Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT nên cụ thể hóa thông tin của các thành viên của hộ gia đình sử dụng đất trong giấy chứng nhận QSDĐ bằng cách liệt kê họ tên những người này trong mục thông tin về “*người sử dụng đất*” hoặc ít nhất cũng liệt kê tại mục “*ghi chú*” của giấy chứng nhận.

Bên cạnh đó, Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT cũng cần quy định theo hướng, trong trường hợp QSDĐ là tài sản chung của vợ chồng, mà vợ hoặc chồng đã ủy quyền cho người còn lại đứng tên đăng ký hoặc thuộc trường hợp không có QSDĐ ở Việt Nam thì mục về “*người sử dụng đất*” vẫn ghi thông tin của một bên chồng hoặc vợ là người được ủy quyền hoặc đủ điều kiện sử dụng đất, nhưng phần “*ghi chú*” phải ghi thông tin để phân định với các trường hợp cá nhân sử dụng đất. Theo đó, mục này có thể ghi là: “*QSDĐ chung với chồng (vợ) là ông (bà):... (ghi họ tên của bên chồng, vợ còn lại)*”.

Trường hợp QSDĐ được tạo lập theo nguồn gốc mà pháp luật bắt buộc phải hội đủ điều kiện nhất định mới được giao dịch thì phần thông tin về “*nguồn gốc đất*” cần ghi rõ, cụ thể là được giao theo nguồn gốc đó.

3.2.4. Hoàn thiện một số quy định khác về thuê quyền sử dụng đất

Thứ nhất, quy định rõ thế nào là đất không có tranh chấp. Việc này sẽ giúp cho các cơ quan có thẩm quyền áp dụng một cách thống nhất cách hiểu, các điều kiện xác định đất không có tranh chấp, cũng giúp cho người dân có thể chủ động trong việc xin các loại giấy tờ xác nhận tình trạng đất.

Thứ hai, bổ sung quy định về quyền ưu tiên tiếp tục thuê QSDĐ khi đã hết thời hạn thuê. Quy định như vậy giúp kích thích đầu tư lâu dài trên đất, giúp cho bên thuê yên tâm trong quá trình sử dụng đất.

Thứ ba, quy định rõ trách nhiệm của các bên liên quan trong quản lý đất đai. Quy định rõ trách nhiệm của các cá nhân trong quản lý đất đai, các cơ quan quản lý nhà nước, cán bộ lãnh đạo chuyên trách về địa chính, nhằm nâng cao trách nhiệm cá nhân và nâng cao chất lượng thực hiện các chính sách, chế độ về quản lý nhà nước đối với đất đai.

3.3. Một số giải pháp hỗ trợ nhằm nâng cao chất lượng thi hành pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Thứ nhất, thực hiện cải cách thủ tục hành chính. Những cải cách về công tác lập pháp sẽ không thể phát huy tối đa hiệu quả nếu khâu thi hành pháp luật vẫn rườm rà, phức tạp.

Thứ hai, giảm bớt các thủ tục hành chính khi đăng ký chuyển QSDĐ. Theo quy định của pháp luật đất đai, các giao dịch về QSDĐ được thực hiện tại văn phòng đăng ký đất đai. Cần tiếp tục đơn giản hóa thủ tục đăng ký chuyển QSDĐ, các thủ tục phải được thực hiện theo hướng vừa đảm bảo sự thuận tiện cho các bên, để giao dịch về đất đai được thực hiện dễ dàng, thuận lợi, vừa khuyến khích người sử dụng đất thực hiện.

Thứ ba, hoàn thiện hệ thống hồ sơ, tài liệu địa chính. Các tài liệu địa chính nhiều nơi không phản ánh đúng hiện trạng quản lý, sử dụng đất do các tài liệu này nhiều nơi vốn không được cập nhật thường xuyên. Cần phải rà soát lại, chỉnh sửa và bổ sung lại toàn bộ các tài liệu và thường xuyên chỉnh lý khi có biến động. Đồng thời Nhà nước cần đầu tư hoàn thiện để minh bạch hệ thống này, là cơ sở để kiểm soát tình trạng QSDĐ, là cơ sở pháp lý để các bên thực hiện quyền chuyển quyền sử dụng đất.

Thứ tư, cần xây dựng hệ thống thông tin công khai minh bạch cho phép mọi người được tiếp cận tự do và công khai, thông tin về quy

hoạch địa chính, thông tin về giá đất. Hoàn chỉnh hệ thống bản đồ địa chính chính quy, tin học hóa hệ thống quản lý đất đai, nhằm xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại ứng dụng công nghệ thông tin, bảo đảm liên kết giữa trung ương, địa phương. Nhà nước cần tổ chức cung cấp thông tin về QSDĐ và các giao dịch liên quan. Các tổ chức, cá nhân cần được tạo điều kiện để được tư vấn thông tin về nguồn gốc đất, quy hoạch, tình trạng sử dụng, thế chấp và các tranh chấp nếu có.

Thứ năm, chuẩn hóa đội ngũ cán bộ địa chính. Yếu tố con người luôn là trung tâm của mọi sự cải cách. Ngoài việc các biện pháp kỹ thuật như đơn giản hóa thủ tục hành chính, xây dựng cổng thông tin quốc gia về đất đai... việc đào tạo đội ngũ cán bộ địa chính giỏi về chuyên môn nghiệp vụ, tận tình với công việc cũng đóng vai trò quan trọng trong quá trình cải cách thủ tục hành chính, bởi lẽ đội ngũ này là những người tiếp xúc trực tiếp và là người tiếp nhận các yêu cầu từ phía người dân, thái độ và trình độ của họ sẽ ảnh hưởng trực tiếp, quyết định tính chính xác và nhanh chóng của kết quả giải quyết công việc.

Thứ sáu, khuyến khích sự phát triển của hệ thống dịch vụ tư vấn và môi giới chuyên QSDĐ. Các tổ chức chuyên nghiệp thực hiện các công việc liên quan tới chuyển QSDĐ sẽ tiết kiệm được thời gian và công sức cho người dân, đồng thời do thông thạo các thủ tục hành chính, họ có thể chuẩn bị tốt các hồ sơ, thủ tục mà các cơ quan nhà nước yêu cầu, tránh tình trạng phải đi lại nhiều lần, giảm tải cho hệ thống giải quyết thủ tục hành chính đất đai ở địa phương.

Ngoài ra, một trong những giải pháp mà Nhà nước cần đặc biệt chú trọng, đó là đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai cho người dân. Khi người dân hiểu rõ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật khi tham gia vào các giao dịch liên quan đến QSDĐ trong đó có thuê QSDĐ, giảm thiểu những rủi ro và tranh chấp về sau.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trên cơ sở nghiên cứu về cơ sở lý luận, thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh, tác giả đã nghiên cứu để đưa ra các nhận định về sự cần thiết phải hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh và đưa ra các giải pháp hữu hiệu để hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ phải đặt trong tổng thể quá trình hoàn thiện pháp luật đất đai và pháp luật dân sự về QSDĐ, hợp đồng chuyên QSDĐ.

Thứ nhất, hoàn thiện các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung hợp đồng thuê QSDĐ.

Thứ hai, hoàn thiện quy định về điều kiện cho thuê đất.

Thứ ba, ngoài việc hoàn thiện hệ thống pháp luật, cần áp dụng những giải pháp hỗ trợ khác.

Tất cả những giải pháp trên cần được thực hiện một cách đồng bộ, thống nhất để tạo nên môi trường thông thoáng, minh bạch cho các giao dịch thuê QSDĐ nói riêng và chuyển QSDĐ nói chung, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

KẾT LUẬN

Nghiên cứu về đặc điểm của QSDĐ, hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh giúp chúng ta có cái nhìn toàn diện hơn về hoạt động này, đồng thời đề xuất định hướng xây dựng và hoàn thiện pháp luật nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch thuê quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh nói riêng và cả các giao dịch khác về quyền sử dụng đất. Tác giả đã có những phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê QSDĐ trong hoạt động kinh doanh đồng thời đề xuất hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này.

Trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế, cần sớm triển khai các giải pháp tổng thể và đồng bộ nhằm thúc đẩy các quan hệ chuyên quyền sử dụng đất phát triển, kiện toàn cơ chế quản lý của nhà nước đối với đất đai, mở rộng tối đa quyền và lợi ích cho người sử dụng đất, mở rộng đa dạng hàng hóa bất động sản, kiểm soát và giải quyết kịp thời các tranh chấp, vi phạm phát sinh. Theo đó, từng bước xây dựng thị trường bất động sản đáp ứng yêu cầu của nền kinh tế thị trường hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế.