

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**TRỊNH ĐỨC THIÊN**

**HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN  
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 838 01 07**

**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: **PGS.TS.Trần Thị Huệ**

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

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài: .....	3
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài .....	5
4. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu: .....	6
5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn .....	7
6. Kết cấu của luận văn:.....	7
<b>CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LUẬT VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM</b> .....	8
1.1. Khái quát chung về quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	8
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	8
1.1.2 Khái niệm, đặc điểm của thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. ....	8
1.1.2.1 Khái niệm quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản: ..	8
1.2. Khái niệm của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	9
1.2.1 Khái niệm của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	9
1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	9
1.3. Khung pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	9
Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong KDBĐS là hợp đồng có mục đích lợi nhuận nhưng về bản chất thì vẫn là một hợp đồng dân sự. Nội dung pháp luật về hợp đồng cho thuê QSDĐ được quy định cụ thể như sau:.....	10
1.4. Các yếu tố tác động đến pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	10

<b>CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>	<b>12</b>
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	12
2.1.1. Điều kiện giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất .....	12
2.1.2. Các qui định về đối tượng của pháp luật đất đai trong hợp đồng thuê QSDĐ .....	12
2.1.3. Các qui định về chủ thể của pháp luật kinh doanh bất động sản trong hợp đồng thuê QSDĐ .....	12
2.1.4. Đối tượng của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.5. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. ....	13
2.1.7. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	13
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	14
<b>CHƯƠNG 3. PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>	<b>15</b>
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	15
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	15
3.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về hình thức và nội dung của hợp đồng.....	15
3.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.....	17
3.2.3. Hoàn thiện quy định của pháp luật về điều kiện cho thuê đất...18	
3.2.4. Hoàn thiện một số quy định khác về thuê quyền sử dụng đất...18	
3.3. Một số giải pháp nhằm nâng cao chất lượng thi hành pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản .....	18
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>20</b>

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Có thể khẳng định rằng, đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia, vùng lãnh thổ, dân tộc. Đất đai được coi là tư liệu sản xuất đặc biệt, có vai trò quan trọng trong việc phát triển kinh tế, xã hội. Tùy vào mỗi vị trí địa lý, nó có thể là động lực của sự phát triển của mỗi vùng miền, lãnh thổ. Đất đai còn là nơi sinh sống, phát triển của dân cư trong một phạm vi nhất định, chứa đựng nhiều giá trị về vật chất, lịch sử, văn hóa và tinh thần. Đất đai còn là một phần không thể thiếu đối với lãnh thổ quốc gia.

Đất nước ta trải qua những biến cố, thăng trầm của lịch sử, để có được đất nước vẹn toàn như ngày hôm nay, chúng ta đã trải qua biết bao nhiêu cuộc kháng chiến chống ngoại xâm để giành độc lập cho dân tộc, biết bao xương máu của các thế hệ cha anh đã ngã xuống. Năm 1945, khi Cách mạng Tháng Tám thành công, khai sinh ra nước Việt Nam Dân Chủ Cộng Hòa, lần đầu tiên trong lịch sử nước ta đất đai (ruộng đất) thuộc về tay nhân dân, do nhân dân làm chủ. Luật đất đai đầu tiên của nước ta được thông qua ngày 29/12/1987 tại Điều 1 đã khẳng định “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý*”, tiếp đó Luật đất đai năm 2003, tại Điều 3 tiếp tục khẳng định “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này*”. Luật đất đai năm 2013 tiếp tục kế thừa, phát triển, bổ sung, khắc phục những điểm còn hạn chế của Luật đất đai những năm trước đó. Luật đất đai năm 2013 tiếp tục khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước là người đại diện và thống nhất quản lý (Điều 4). Nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý được ghi nhận tại Điều 53 và Điều 54 của Hiến pháp 2013.

Trước đây, Hiến pháp năm 1992 được ban hành, nhiều chế định quan trọng liên quan đến tình hình kinh tế, chính trị, xã hội được ghi nhận, nó không ngừng được hoàn thiện và phát triển. Trong đó có

nhiều nội dung được sửa đổi, bổ sung với tình hình phát triển của đất nước, trên cơ sở đó Luật Đất đai 1993 đã cụ thể hóa tinh thần của Hiến pháp, đánh dấu bước ngoặt mới khi cho phép các chủ thể được công nhận quyền sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất, đây chính là tiền đề để các quan hệ liên quan đến đất đai vận động phù hợp với nền kinh tế thị trường. Sự kế thừa và phát triển của Luật Đất đai 2003 và hiện nay là Luật Đất đai 2013, tại Điều 167 quy định người sử dụng đất có các quyền bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Trong những năm gần đây, tình hình kinh tế xã hội ngày càng phát triển, đất đai được coi là hàng hóa đặc biệt, các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất ngày càng nhiều giữa tổ chức, cá nhân với nhau, tác động mạnh mẽ đến sự phát triển kinh tế, xã hội, an ninh chính trị. Bên cạnh các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các giao dịch về thuê quyền sử dụng đất ngày càng phổ biến trong đời sống xã hội, các chủ thể tham gia giao dịch có thể lựa chọn việc thuê quyền sử dụng đất để phù hợp với điều kiện kinh tế, tài chính và nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. Nhà nước ta cụ thể hóa các chính sách, chủ trương về hoạt động kinh doanh liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, được cụ thể hóa bằng luật để điều chỉnh các mối quan hệ pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản, các chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Luật KDBĐS năm 2006, tại Điều 2 quy định đối tượng áp dụng là “*Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam; Tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*”. Quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa đặc biệt được giao dịch trên thị trường, các chủ thể tham gia giao dịch đều bình đẳng trước pháp luật; được tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản thông qua hợp đồng, không trái với quy định của pháp luật; bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp

luật có liên quan; Hoạt động kinh doanh bất động sản phải công khai, minh bạch. Luật KDBĐS năm 2014, tại Điều 2 đã bổ sung mới, mở rộng đối tượng áp dụng so với Luật KDBĐS năm 2006 là “*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam; Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*” [15, tr.7]. Theo Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản thì đối tượng áp dụng là “*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam; Cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*” [56]. Như vậy, ngoài đối tượng được áp dụng là tổ chức, cá nhân thì Luật KDBĐS năm 2014 bổ sung thêm đối tượng áp dụng là cơ quan, hộ gia đình có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản cũng là đối tượng áp dụng của luật này.

Cùng với sự phát triển mạnh mẽ, đa dạng của nền kinh tế, trong đó không thể thiếu lĩnh vực kinh doanh bất động sản; ngày càng nhiều các giao dịch liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản được thực hiện, trong đó có các giao dịch về thuê quyền sử dụng đất, các giao dịch giữa các chủ thể ngày càng nhiều, phong phú dẫn đến thực trạng là ngày càng phát sinh nhiều mâu thuẫn, bất đồng trong quá trình thực hiện hợp đồng, vi phạm quy định của pháp luật trong hoạt động này, dẫn đến những tranh chấp cần phải giải quyết để tìm giải pháp hóa giải bất đồng, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Chính vì lý do này, học viên nghiên cứu và tìm hiểu bản chất pháp lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, từ đó góp phần đóng góp ý kiến và hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản. Từ những nguyên nhân trên, học viên đã quyết định chọn đề tài "*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản*" làm đề tài luận văn Thạc sĩ của mình.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài:**

Trong những năm qua, có rất nhiều nghiên cứu của các chuyên gia đầu ngành, các giáo sư, tiến sĩ, nhà khoa học đã tập trung chủ yếu vào thực trạng của pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về các lĩnh vực liên quan đến kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng

đất, chuyển quyền sử dụng đất, thị trường quyền sử dụng đất, cụ thể:

“*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” của tác giả Phạm Quỳnh Lan (Luận văn Thạc sĩ, khoa Luật Đại học Quốc Gia Hà Nội, năm 2015);

“*Pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước*” của tác giả Nguyễn Trọng Thạch (Luận văn Thạc sĩ, Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, năm 2014);

“*Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự và kinh tế*” của tác giả Nguyễn Quang Tuyền (Luận án tiến sĩ, trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2003);

“*Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai*” của tác giả Vũ Hải Yến (Luận văn thạc sĩ luật học, Viện khoa học xã hội Việt Nam năm 2017).

Bên cạnh đó, có một số bài viết của các chuyên gia, các tác giả liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đã được công bố trên các diễn đàn, tạp chí chuyên ngành, cụ thể: “*Sự tác động của Luật đất đai 2003 đến việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở nước ta*” của PGS.TS Nguyễn Quang Tuyền đăng trên Tạp chí Dân chủ và Pháp luật số 10/2005; bài “*Đất đai và thị trường bất động sản*” của tiến sĩ Nguyễn Đình Bồng - Tạp chí Địa chính, số 1 - 2/2005; bài “*Một số vấn đề về thị trường bất động sản*” của tác giả Vũ Anh công bố trên Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 2/2004; bài viết của tác giả Th.S Nguyễn Thị Dung đăng trên các tạp chí: “*Pháp luật về giao đất, cho thuê đất ở nước ta - thực trạng và giải pháp hoàn thiện*”; bài viết: “*Những quy định mới về giao đất, cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2013*” của tác giả Th.S Lê Hồng Hạnh đăng trên Bản tin Thông tin Khoa học Lập pháp số 01-2013, Khoa Luật – Đại học Vinh. Các luận án, luận văn, các công trình nghiên cứu và các bài viết nêu trên tập trung chủ yếu vào việc giải quyết một số vấn đề lý luận và thực tiễn, bao gồm phân tích khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa của quyền sử dụng đất, các hình thức chuyển quyền sử dụng đất, các quy định của pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất; đánh giá, phân tích nội dung quy định của



chuyên quyền sử dụng đất và đưa ra những giải pháp hoàn thiện pháp luật. Tuy nhiên, nghiên cứu, tìm hiểu, phân tích một cách có hệ thống, đầy đủ, toàn diện về việc chuyển quyền sử dụng đất của Cơ quan, tổ chức, cá nhân dưới khía cạnh các quy định của Luật kinh doanh bất động sản thì chưa có một công trình nghiên cứu khoa học nào nghiên cứu một cách đầy đủ và toàn diện về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Trên cơ sở kế thừa những đánh giá và nghiên cứu của các nhà khoa học, các tác giả đi trước, học viên đã nghiên cứu một cách có hệ thống quy định của pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, từ đó phân tích và đưa ra những nhận định, đánh giá của cá nhân, các quy định pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở nước ta. Từ những phân tích, đánh giá các quy định pháp luật về thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản và thực tiễn áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này, tác giả đã đề xuất kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của luận văn là làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn về Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

#### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để đạt được mục đích nghiên cứu trên, luận văn xác định các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau đây:

- Làm rõ một số khái niệm những vấn đề mang tính lý luận về quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản như hợp đồng, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

- Nghiên cứu làm rõ những quy định của pháp luật điều chỉnh về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam.

- Làm rõ quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Từ đó chỉ ra những vướng mắc, khó khăn trong quá trình áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

- Nêu các phương hướng và đề xuất giải pháp thích hợp góp phần bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

### **3.3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:**

#### ***Đối tượng nghiên cứu***

Luận văn tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, các yếu tố ảnh hưởng và nguyên nhân của những bất cập trong việc áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này. Qua đó nhằm đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao việc áp dụng pháp luật vào việc thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng.

#### **Phạm vi nghiên cứu:**

*Về mặt thời gian nghiên cứu:* Luận văn nghiên cứu các quy định của pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thực tiễn áp dụng giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ở Việt Nam từ năm 2003 đến năm 2017 .

*Về mặt không gian nghiên cứu:* Tại Việt Nam.

Luận văn nghiên cứu các quy định của pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản Việt Nam, nghiên cứu thực trạng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng tại cơ quan bảo vệ pháp luật là Tòa án và Trọng tài thương mại để đánh giá chung.

### **4. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu:**

Để việc nghiên cứu đề tài một cách khoa học, có hệ thống, làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn về hợp đồng thuê quyền

sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam, các phương pháp nghiên cứu được áp dụng trong quá trình thực hiện, nghiên cứu đề tài bao gồm:

+ Phương pháp luận của Chủ nghĩa Mác – Lê nin, quan điểm triết học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, tư tưởng Hồ Chí Minh, đường lối, chủ trương chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước về đất đai, các vấn đề cải cách thủ tục hành chính liên quan đến chính sách đất đai.

+ Quá trình nghiên luận văn tác giả đã sử dụng dụng các phương pháp nghiên cứu khoa học pháp lý như:

- Phương pháp phân tích, phương pháp liệt kê, phương pháp so sánh, phương pháp suy luận, phương pháp đối chiếu, phương pháp tổng hợp... để nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam.

### **5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn**

Có thể coi luận văn là công trình nghiên cứu chuyên sâu và làm rõ các nội dung về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam trong giai đoạn hiện nay. 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, ban hành và thực thi pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở nước ta.

### **6. Kết cấu của luận văn:**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, luận văn được chia làm 3 chương:

**Chương 1:** Những vấn đề pháp luật và khung pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam.

**Chương 2:** Thực trạng pháp luật và thực tiễn về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

**Chương 3:** Phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

# CHƯƠNG 1

## NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LUẬT VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

**1.1. Khái quát chung về quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

**1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

*Quyền sử dụng đất là quyền tài sản thuộc sở hữu của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phát sinh trên cơ sở quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc từ các giao dịch nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nhằm mục đích sinh lợi phải tuân thủ các điều kiện, thủ tục do pháp luật quy định.*

**Đặc điểm của Quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản:**

*Một là, QSDĐ trong kinh doanh bất động sản được hình thành trên cơ sở QSDĐ thuộc sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.*

*Hai là, QSDĐ trong kinh doanh bất động sản là hàng hóa có giá trị rất lớn, dễ biến động, ảnh hưởng nhiều đến nền kinh tế.*

*Ba là, QSDĐ trong kinh doanh bất động sản là quyền phái sinh từ quyền sở hữu đất đai được Nhà nước thừa nhận.*

*Bốn là, các chủ thể QSDĐ trong kinh doanh bất động sản phải tuân thủ các quy định của pháp luật, các chính sách đất đai của Nhà nước.*

**1.1.2 Khái niệm, đặc điểm của thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.**

**1.1.2.1 Khái niệm quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản:**

Thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là việc chủ thể thuê tiếp nhận tài sản thuê là QSDĐ từ người cho thuê trong một thời hạn nhất định và người cho thuê được nhận một khoản lợi ích, vật chất tương ứng từ chủ thể thuê. Việc thuê QSDĐ trong kinh

doanh bất động sản phải được lập thành văn bản và tuân thủ các quy định của pháp luật.

## ***1.2. Khái niệm của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

### ***1.2.1 Khái niệm của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

“Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận của các bên, theo đó bên cho thuê chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn nhất định, còn bên thuê phải sử dụng đúng mục đích, trả tiền thuê và trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng”.

### ***1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

Một là, hợp đồng thuê QSDĐ là một dạng của hợp đồng thông dụng của hợp đồng dân sự nói chung và là một dạng cụ thể của hợp đồng kinh doanh bất động sản nói riêng.

Hai là, chủ thể của hợp đồng thuê QSDĐ bao gồm bên cho thuê quyền sử dụng đất và bên thuê quyền sử dụng đất.

Ba là, đối tượng của hợp đồng thuê QSDĐ là QSDĐ, QSDĐ gắn liền với quyền sở hữu nhà ở có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; QSDĐ phải đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật, đó là có GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai; không có tranh chấp về QSDĐ; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trong thời hạn sử dụng đất.

Bốn là, hợp đồng thuê QSDĐ không làm chấm dứt quyền sử dụng hợp pháp của chủ thể có QSDĐ, mà chỉ cho thuê QSDĐ. Bên cho thuê QSDĐ vẫn có quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, góp vốn bằng QSDĐ, trừ một số trường hợp pháp luật quy định khác.

Năm là, nội dung và hình thức hợp đồng thuê QSDĐ trong kinh doanh bất động sản phải tuân thủ các quy định của pháp luật.

## ***1.3. Khung pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong KDBĐS là hợp đồng có mục đích lợi nhuận nhưng về bản chất thì vẫn là một hợp đồng dân sự. Nội dung pháp luật về hợp đồng cho thuê QSDĐ được quy định cụ thể như sau:

- Tên địa chỉ của các bên;
- Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có).
- Thời hạn sử dụng đất;
- Giá cho thuê (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất).
- Phương thức và thời hạn thanh toán;
- Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);
- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- Phạt vi phạm hợp đồng;
- Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- Giải quyết tranh chấp;
- Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý [15, tr.41].

#### **1.4. Các yếu tố tác động đến pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

*Một là*, đất đai có nguồn gốc phức tạp, chính sách đất đai thay đổi qua nhiều thời kỳ, chế độ quản lý đất đai theo cơ chế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân.

*Hai là*, ý thức của các chủ thể tham gia giao dịch thuê QSDĐ vẫn chưa cao, ở đâu đó vẫn còn một số chủ thể khi xác lập hợp đồng thuê QSDĐ thì không thực hiện đầy đủ đúng quy định của pháp luật, chủ thể có QSDĐ cho thuê không thực hiện việc đăng ký kê khai thu nhập và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật, dẫn đến việc khi phát sinh tranh chấp trong thực tế thì gây bất lợi cho chủ thể thuê QSDĐ, việc giải quyết tranh chấp kéo dài, chi phí tốn kém do phải tiến hành các hoạt động tố tụng như xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, trưng cầu giám định.

*Ba là*, những thay đổi về chính sách, pháp luật về đất đai, thay đổi quy hoạch.

*Bốn là*, ảnh hưởng do đặc thù về điều kiện địa lý tự nhiên, kinh tế – xã hội: QSDĐ là một loại hàng hóa đặc biệt được đưa vào kinh doanh trong thị trường bất động sản, QSDĐ gắn liền với mỗi vùng miền, và có giá trị khác nhau, ở đâu có điều kiện vị trí thuận lợi, kinh tế - xã hội phát triển, dân cư đông đúc thì nơi đó thị trường bất động sản diễn ra sôi động, các giao dịch ngày càng nhiều, trong đó có thuê quyền sử dụng đất.

## CHƯƠNG 2

### THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

#### **2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

##### ***2.1.1. Điều kiện giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất***

Pháp luật về đất đai quy định cho phép người có quyền sử dụng đất có thể chuyển quyền này cho người khác bằng một trong các hình thức: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

##### ***2.1.2. Các quy định về đối tượng của pháp luật đất đai trong hợp đồng thuê QSDĐ***

*Thứ nhất*, Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

*Thứ hai*: Đất không có tranh chấp.

*Thứ ba*: Quyền sử dụng đất không bị kê biên bảo đảm thi hành án.

*Thứ tư*: Trong thời hạn sử dụng đất.

*Thứ năm*: Các loại đất được tham gia hợp đồng cho thuê trong thị trường bất động sản.

##### ***2.1.3. Các quy định về chủ thể của pháp luật kinh doanh bất động sản trong hợp đồng thuê QSDĐ***

- *Một là*, chủ thể tham gia hợp đồng phải có ít nhất một bên là chủ thể kinh doanh bất động sản.

- *Hai là*, đối tượng của hợp đồng là bất động sản và phải đủ điều kiện để được phép đưa vào kinh doanh theo quy định.

- *Ba là*, hợp đồng phải xác lập bằng văn bản, có công chứng chứng thực theo các quy định của pháp luật.

- *Bốn là*, mục đích của hợp đồng là lợi nhuận.

##### ***2.1.4. Đối tượng của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

*Thứ nhất*, nhóm đất nông nghiệp bao gồm đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất



làm muối trong nhóm đất nông nghiệp.

*Thứ hai, nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp trong nhóm đất phi nông nghiệp.*

### ***2.1.5. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.***

*2.1.5.1. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.*

*2.1.5.2. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.*

### **2.1.6. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

+ Thời điểm hợp đồng có hiệu lực theo quy định của pháp luật

+ Thời điểm hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết

+ Thời điểm hợp đồng có hiệu lực theo thỏa thuận

### ***2.1.7. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản***

Điều 422 của BLDS 2015 quy định việc chấm dứt hợp đồng trong trường hợp sau đây:

*“1. Hợp đồng đã được hoàn thành;*

*2. Theo thỏa thuận của các bên;*

*3. Cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân giao kết hợp đồng chấm dứt tồn tại mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân đó thực hiện;*

*4. Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện;*

*5. Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn;*

*6. Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 420 của Bộ luật này;*

*7. Trường hợp khác do luật quy định”.*

Hợp đồng cho thuê QSDĐ là hợp đồng song vụ đặc biệt, pháp luật bắt buộc phải đăng ký nên sau khi hoàn thành hợp đồng như các loại hợp đồng thông thường, các bên thực hiện xong nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng có thể thanh lý hợp đồng, còn bên cho

thuê hoặc bên thuê QSDĐ còn phải làm tiếp thủ tục xóa đăng ký cho thuê tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

## **2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.**

Trong thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì phát sinh nhiều dạng tranh chấp với nhiều nguyên nhân khác nhau.

### **CHƯƠNG 3**

## **PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

### **3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

*Một là*, đảm bảo tính công bằng, quyền tự định đoạt, quyền tự do kinh doanh trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Hai là*, đảm bảo tính an toàn, nhanh gọn và hiệu quả trong các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Ba là*, cần xác định QSDĐ là một loại bất động sản thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất; xác định lại điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, xem xét để sửa đổi lại khoản 2, Điều 210, Luật ĐĐ năm 2013.

Đây có thể xem là phương hướng của khung pháp lý để thị trường bất động sản được phát triển lành mạnh.

### **3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

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

Có thể nói Luật KDBĐS năm 2014 đã có nhiều thay đổi mang tính nền tảng, giải quyết được phần lớn các khúc mắc cho việc tham gia thị trường bất động sản của cả nhà đầu tư trong và ngoài nước. Tuy nhiên, nhìn chung vẫn còn nhiều vấn đề cần tháo gỡ và khắc phục. Cụ thể: Khi thiết lập giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, các chủ thể phải xác định được các nội dung, điều khoản cơ bản cần phải có để bảo đảm các tiêu chí: điều kiện giao kết của hợp đồng; bảo đảm khả năng thực hiện của hợp đồng; thông tin về đối tượng hợp đồng; cơ chế giải quyết tranh chấp. Trong khi pháp luật dân sự đã có quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nói chung, nhưng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất lại có thêm những điều kiện riêng. Với những giao dịch phổ biến, đặc thù, phức tạp, lại tiềm ẩn nhiều nguy cơ tranh chấp như chuyển quyền sử dụng đất, pháp luật nên xây dựng các quy định cụ thể nhất có thể. Trên thực tế, các

giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất hiện nay không đơn thuần chỉ có đất, mà còn có các tài sản gắn với đất (cây cối, nhà ở, văn phòng, kết cấu hạ tầng, nhà xưởng trong khu công nghiệp...). Trong khi đó quy chế pháp lý đối với tài sản gắn với đất có sự khác biệt cơ bản với quyền sử dụng đất bởi tính đặc thù về quyền sở hữu. BLDS sửa đổi không quy định về vấn đề này, do vậy việc thi hành trên thực tế sẽ có thể gây ra khó khăn trong giải quyết tranh chấp, trong các văn bản hướng dẫn nên dành một khoản để quy định về giao dịch này trên cơ sở làm rõ các giao dịch về tài sản gắn liền với đất (mua bán tài sản gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mua bán tài sản gắn với đất thuê; cho thuê quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất...) và nguyên tắc áp dụng pháp luật đối với những giao dịch này. Về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, theo Điều 502 BLDS 2015 tiếp tục quy định giống với quy định tại BLDS 2005, "*Hợp đồng chuyển 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 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". Trong quá trình dự thảo BLDS (sửa đổi), đã có nhiều ý kiến xung quanh vấn đề "có nên quy định hình thức của hợp đồng" bởi trên thực tế hiện nay, có rất nhiều giao dịch bị Tòa án tuyên vô hiệu do vi phạm hình thức, trong đó có không ít trường hợp lợi dụng quy định của pháp luật để không phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, sự chú trọng quá mức về hình thức hợp đồng (do pháp luật quy định) có thể sẽ vi phạm đến nguyên tắc tự do ý chí, tự nguyện thỏa thuận của các chủ thể. Tuy nhiên, việc quy định hình thức giao dịch chuyển quyền sử dụng đất phải lập thành hợp đồng do tính chất phức tạp của giao dịch này, nên cần phải tạo ra một hành lang pháp lý minh bạch và chuẩn mực nhất có thể để trước tiên là bảo đảm quyền lợi của các bên tham gia, và tăng cường sự quản lý, giám sát của Nhà nước. Tuy nhiên, việc BLDS sửa đổi quy định chung như trên có thể dẫn tới việc áp dụng không thống nhất, do tính chất phức tạp của các quan hệ về đất đai và nhận thức của một bộ phận người dân còn

thấp, hệ thống pháp luật Việt Nam lại quá đồ sộ và khó tra cứu, thiết nghĩ chúng ta vẫn 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 hiện nay chúng ta có thể nghĩ tới, đó là cung cấp bộ hợp đồng mẫu cho người dân tham khảo, tăng cường tuyên truyền, phổ biến và trợ giúp pháp lý cho người dân. Ngoài ra, 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***

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất rất khó, vì hiện nay có nhiều văn bản pháp luật quy định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng này không thống nhất và chồng chéo.

BLDS năm 2015 tại Điều 503 quy định hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất kể từ thời điểm đăng ký theo pháp luật đất đai; Luật ĐĐ 2013 tại Điều 188 quy định việc cho thuê QSDĐ thì thời điểm có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính; Luật KDBĐS 2014 quy định tại khoản 3 Điều 17 có 3 thời điểm: (i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận, (ii) Thời điểm công chứng, chứng thực nếu các bên lựa chọn, (iii) Thời điểm giao kết hợp đồng nếu các bên không thỏa thuận, không công chứng chứng thực; Luật Nhà ở tại điều 122, giống với Luật KDBĐS. Có ít nhất 04 mốc thời điểm xác định hiệu lực của hợp đồng cho thuê QSDĐ theo pháp luật hiện hành:

- Thời điểm công chứng, chứng thực;
- Thời điểm đăng ký vào sổ địa chính;
- Theo thỏa thuận của các bên;
- Thời điểm giao kết hợp đồng.

Các quy định này không thống nhất, chồng chéo, cần có quy định thống nhất về thời điểm hiệu lực của hợp đồng. Kiến nghị nên sửa đổi như sau: Luật KDBĐS, Luật Nhà ở đã không bắt buộc công chứng, chứng thực thì nên bỏ quy định xác định thời điểm hiệu lực. Về việc xác định thời điểm đăng ký vào sổ địa chính là có hiệu lực là bất cập, nên bỏ quy định này. Vì đây là thủ tục bắt buộc, có giá trị cho chính sách quản lý Nhà nước về đất đai. Kiến nghị, nên quy định: Thời điểm hiệu lực của hợp đồng nên quy định là do các bên thỏa thuận hoặc không có thỏa thuận thì tại thời điểm giao kết.

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

#### ***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 quyền sử dụng đất 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 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 nhằm nâng cao chất lượng thi hành pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản**

*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*, 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.

*Thứ ba*, 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.

*Thứ tư*, chuẩn hóa đội ngũ cán bộ địa chính. Yếu tố con người luôn là trung tâm của mọi sự cải cách.

*Thứ năm*, khuyến khích sự phát triển của hệ thống dịch vụ tư vấn và môi giới chuyên quyền sử dụng đất.

*Thứ sáu*, tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật

*Thứ bảy*, nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ của cán bộ trong các cơ quan bảo vệ pháp luật

*Thứ tám*, là các giải pháp đổi mới hệ thống tài chính liên quan đến hoạt động kinh doanh BĐS vì vấn đề vốn được coi là một trong những vấn đề quan trọng hàng đầu đối với hoạt động này. Cuối cùng là việc nâng cao chất lượng công tác qui hoạch sử dụng đất đai trong đó có đề xuất về tính mở của qui hoạch sử dụng đất để tăng hiệu quả sử dụng đất trên phạm vi toàn xã hội và các vấn đề liên quan đến việc tổ chức lại hệ thống cung cấp dịch vụ cho hoạt động kinh doanh BĐS như tư vấn, môi giới, định giá BĐS.

## KẾT LUẬN

Từ xưa đến nay, đất đai luôn là một loại tài sản có giá trị lớn, tuy nhiên, ở Việt Nam không có giao dịch chuyển nhượng đất đai mà chỉ có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất luôn được khẳng định là hàng hoá đặc biệt. Các giao dịch về quyền sử dụng đất có vai trò kích thích sản xuất, kinh doanh phát triển, tạo lập hàng hóa cho thị trường bất động sản. Cho thuê quyền sử dụng đất là một hình thức của chuyển quyền sử dụng đất, là một trong những quyền năng của người sử dụng đất, được thực hiện thông qua hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nghiên cứu về đặc điểm của quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 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 nói riêng và cả các giao dịch khác về quyền sử dụng đất. Pháp luật về đất đai là hệ thống pháp luật đồ sộ và tương đối phức tạp trong tổng thể hệ thống pháp luật Việt Nam, vì vậy khi đi sâu tìm hiểu, nghiên cứu các quy định chung của pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tác giả đã có những phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đồng thời đề xuất hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này. Các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất là những giao dịch phức tạp, vì vậy cần có sự quy định cụ thể của Nhà nước, nhưng việc xây dựng các quy định đó cũng phải đảm bảo tiêu chí thống nhất, minh bạch, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tham gia giao dịch, cơ quan quản lý có thể nắm được thông tin kịp thời. 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 chuyển 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.



Với quá trình nghiên cứu lâu năm các vấn đề lý thuyết chung liên quan đến hoạt động kinh doanh BĐS, kết hợp với việc phân tích thực trạng các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh BĐS ở Việt Nam trên cơ sở kinh nghiệm nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực này, tác giả hy vọng rằng Luận văn này sẽ đóng góp một phần nhỏ trong các nỗ lực chung để đưa hoạt động kinh doanh BĐS ở Việt Nam lên một tầm cao mới, tạo ra nhiều BĐS hơn nữa cho xã hội. Tuy nhiên, dù đã hết sức nỗ lực song với khả năng có hạn trong khi các vấn đề cần giải quyết tương đối phức tạp nên chắc chắn Luận văn này không tránh khỏi những hạn chế, thiếu sót cần được điều chỉnh, bổ sung. Tác giả mong muốn nhận được sự chỉ dẫn, góp ý của các thầy giáo, cô giáo, của các chuyên gia và của tất cả những ai quan tâm đến lĩnh vực này.