

**QUY ĐỊNH VỀ QUYỀN THUÊ TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT
THEO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024**

NGUYỄN THÁI ĐĂNG*

Ngày nhận bài: 25/01/2025

Ngày phản biện: 10/02/2025

Ngày đăng bài: 25/12/2025

Tóm tắt:

Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là quyền của người sử dụng đất được hình thành trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm. Tuy nhiên, các vấn đề pháp lý có liên quan đến “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” vẫn còn tồn tại nhiều vướng mắc cần được làm rõ. Vì vậy, trong bài viết này, tác giả tập trung phân tích những vướng mắc còn tồn tại và đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

Từ khóa:

Luật Đất đai, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, người sử dụng đất.

Abstract:

Lease right in land lease contract is the right of land users formed in cases where the State leases land use rights with annual land rent collection. However, legal issues related to “lease right in land lease contract” still have many problems that need to be clarified. Therefore, in this article, the author focuses on analyzing the remaining problems and makes some recommendations to improve the law on lease right in land lease contract.

Keywords:

Land Law, lease right in land lease contract, land users.

1. Đặt vấn đề

Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là một nội dung pháp lý mới, lần đầu tiên được quy định, nhằm hướng đến mục đích mở rộng quyền của người sử dụng đất khi được Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm. Tuy nhiên, nội hàm của thuật ngữ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”; mối tương quan giữa “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” với “quyền sử

* Học viên Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh; Email: dangnt652000@gmail.com

dụng đất” (QSDĐ) hay một số vấn đề pháp lý phát sinh từ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” vẫn chưa được Luật Đất đai (LDD) năm 2024 quy định một cách cụ thể và rõ ràng. Vì vậy, để đạt mục tiêu: nâng cao tính hiệu quả, phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước khi Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm trên thực tiễn, được đề cập trong Nghị quyết số 18/NQ-TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, việc làm rõ các vấn đề pháp lý nêu trên là cần thiết.

Trong phạm vi bài viết, tác giả tập trung phân tích các quy định của pháp luật và đề xuất kiến nghị hoàn thiện pháp luật về “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” để bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất giữa các quy định của pháp luật, khơi thông các nguồn lực từ đất đai trên thị trường và đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam trên thực tiễn.

2. Bất cập trong quy định của pháp luật về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

2.1. Quy định của pháp luật về thuật ngữ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”

Khoản 37 Điều 3 LDD năm 2024 giải thích quyền thuê trong hợp đồng thuê đất như sau: “Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Với cách giải thích như trên, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được xem là một quyền của người sử dụng đất trong hợp đồng thuê đất nhưng quyền này được hiểu như thế nào thì chưa được LDD năm 2024 làm rõ. Tác giả cho rằng việc LDD năm 2024 sử dụng thuật ngữ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” là không phù hợp bởi các lý do sau:

Thứ nhất, LDD năm 2024 sử dụng tên gọi thuật ngữ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” là không hợp lý.

Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được giải thích là quyền của người sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê

đất hằng năm, tức quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm.

Luật Đất đai năm 2024 đã sử dụng cụm từ “hợp đồng thuê đất” trong thuật ngữ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”. Điều đó có thể hiểu: quyền thuê trong hợp đồng thuê đất gắn liền với hợp đồng thuê đất và hợp đồng thuê đất này là hợp đồng giữa Nhà nước và người sử dụng đất. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được hình thành trong mối quan hệ giữa Nhà nước và người sử dụng đất thông qua hợp đồng thuê đất khi Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm. Điều này là hoàn toàn mâu thuẫn với quy định về việc Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 32 Điều 3 LDD năm 2024 bởi:

Căn cứ LDD năm 2024, việc Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất được hiểu là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.¹ Hay cụ thể hơn, đây là việc người sử dụng đất tiếp cận QSDĐ từ Nhà nước trên thị trường sơ cấp.² Nhà nước sẽ căn cứ vào các yêu cầu về chủ thể, điều kiện, loại QSDĐ,... được quy định tại Điều 120 LDD năm 2024 để xác định hình thức cho thuê QSDĐ có thu tiền thuê đất hằng năm đối với người sử dụng đất. Điều này đã khẳng định rõ mối quan hệ mang tính quyền lực giữa Nhà nước và người sử dụng đất, hoàn toàn phân biệt với phương thức cho thuê QSDĐ trong quan hệ dân sự giữa những người sử dụng đất.

Tính chất quyền lực nhà nước trong mối quan hệ trên còn được khẳng định rõ hơn khi khoản 32 Điều 3 LDD năm 2024 quy định việc Nhà nước trao QSDĐ cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua phương thức cho thuê QSDĐ bằng một quyết định cho thuê đất thay vì một hợp đồng cho thuê đất như quy định tại khoản 8 Điều 3 LDD năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)³. Như vậy, trong trường hợp Nhà nước cho người sử dụng đất thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm, mối quan hệ giữa Nhà nước và người sử dụng đất không còn được thể hiện qua hợp đồng thuê đất như trước đây. Việc phát sinh

¹ Khoản 32 Điều 3 LDD năm 2024.

² Nguyễn Thùy Trang (2022), *Hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng góp vốn và thuê quyền sử dụng đất*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 14 (462), tháng 07/2022, tr.37-38.

³ Khoản 8 Điều 3 LDD năm 2013 quy định: “Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.”

một quyền từ hợp đồng thuê đất như quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trong trường hợp này là không hợp lý. Để bảo đảm tính đồng bộ giữa khoản 32 và khoản 37 Điều 3 LDD năm 2024, việc sử dụng thuật ngữ “quyền thuê trong quyết định thuê đất” sẽ hợp lý hơn so với việc sử dụng thuật ngữ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.

Vì vậy, theo quan điểm của tác giả, việc sử dụng thuật ngữ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” như hiện nay là không hợp lý và thiếu đồng bộ.

Thứ hai, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất không phải là quyền tài sản.

Có quan điểm cho rằng: quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được xem là quyền tài sản theo quy định của Điều 105, 115 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 bởi quyền thuê trong hợp đồng thuê đất có thể trị giá được bằng tiền.⁴

Tuy nhiên, tác giả cho rằng, quan điểm nêu trên là không hợp lý bởi:

(i) LDD năm 2024 định nghĩa quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là một quyền của người sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước cho người sử dụng đất thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm;

(ii) Một điều cần phải xác định rõ: không phải tất cả các quyền trị giá được bằng tiền đều là quyền tài sản. Tài sản (quyền tài sản) là đối tượng của quyền sở hữu và việc xác định các quyền nào là đối tượng của quyền sở hữu phải phụ thuộc vào các quy định của pháp luật.⁵ Pháp luật Việt Nam không có bất kỳ quy định nào xác định trị giá bằng tiền của quyền thuê trong hợp đồng thuê đất hay xác định quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là quyền tài sản;

(iii) Nếu xem xét quyền thuê một cách riêng biệt, quyền thuê có thể được hiểu là quyền được thuê một tài sản nào đó và tài sản trong trường hợp này là đất đai thì khi xem xét quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là một loại tài sản, tồn tại cùng với loại tài sản đất đai là không hợp lý.

Vì vậy, quan điểm của tác giả cho rằng: LDD năm 2024 không có cơ sở pháp lý nào để khẳng định quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là một quyền tài sản.

⁴ Ngô Gia Hoàng & Dương Thị Chiến (2024), *Bàn về "chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất" theo Luật Đất đai năm 2024*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, truy cập tại: <https://tapchitoaan.vn/ban-ve-quyen-%E2%80%9Cchuyen-nhuong-quyen-thue-trong-hop-dong-thue-dat%E2%80%9D-theo-luat-dat-dai-nam-202410355.html>, truy cập ngày 10/12/2024.

⁵ Huỳnh Anh (2021), *Một số vấn đề pháp lý về quyền tài sản trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, Tạp chí Dân chủ & Pháp luật điện tử, truy cập tại: <https://danchuphapluat.vn/mot-so-van-de-phap-ly-ve-quyen-tai-san-trong-bo-luat-dan-su-nam-2015>, truy cập ngày 12/12/2024.

Thứ ba, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất cần được xác định rõ là QSDĐ trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền đất hằng năm.

Căn cứ các cơ sở lý luận về đất đai và pháp luật về dân sự, đất đai được xác định là một loại tài sản thuộc sở hữu toàn dân và được xếp loại là bất động sản theo quy định tại Điều 105, 107, 197 BLDS năm 2015. Cùng với đó, QSDĐ cũng được xác định là một loại tài sản (quyền tài sản) theo quy định tại Điều 105, 115 BLDS năm 2015 nên QSDĐ không phải là quyền sở hữu mà là đối tượng của quyền sở hữu. Điều này hoàn toàn thống nhất với quan điểm: “Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu.” trong Nghị quyết số 18/NQ-TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII và thống nhất với quy định về sở hữu đất đai: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”... quy định tại Điều 197 BLDS năm 2015 và Điều 12 LDD năm 2024.

Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất của người sử dụng đất được hình thành trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm và là đối tượng của các giao dịch dân sự giữa những người sử dụng đất, có tính chất tương tự như một loại tài sản.

Theo đó, nếu xem xét bản chất pháp lý của quyền thuê trong hợp đồng thuê đất và QSDĐ, tác giả nhận thấy: quyền thuê trong hợp đồng thuê đất cần được xác định rõ là QSDĐ trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất thu tiền đất hằng năm. Điều này hoàn toàn phù hợp với các quy định tại Điều 45, Điều 46 LDD năm 2024.

Theo quan điểm của tác giả, việc LDD năm 2024 xây dựng một thuật ngữ pháp lý mới “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” là không cần thiết và không hợp lý. Điều này tạo ra một khoảng trống pháp lý về QSDĐ và về việc đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quyền sở hữu, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất,... trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền đất hằng năm. Vì vậy, LDD năm 2024 cần xem xét, điều chỉnh lại tên gọi và nội hàm của thuật ngữ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.

2.2. Quyền của người sử dụng đất đối với quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được LDD năm 2024 đề ra với mục đích mở rộng quyền của người sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước cho thuê đất có thu tiền thuê đất hằng năm. Vậy người sử dụng đất được LDD năm 2024 cho phép thực hiện các quyền gì có liên quan đến quyền thuê trong hợp đồng thuê đất? Đây là câu hỏi pháp lý trọng tâm cần được làm rõ.

Thứ nhất, quyền chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất kèm theo việc bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn với đất của người sử dụng đất.

Một trong những quyền của người sử dụng đất phát sinh từ quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được khoản 37 Điều 3 LDD năm 2024 đề cập: “...Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Nếu xem xét một cách đơn lẻ nội dung giải thích thuật ngữ quyền thuê trong hợp đồng thuê đất theo khoản 37 Điều 3 LDD năm 2024, tác giả có thể nhận thấy: LDD năm 2024 cho phép người sử dụng đất chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất một cách tách biệt với các tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Tuy nhiên, căn cứ khoản 1 Điều 34, khoản 2 Điều 37, khoản 2 Điều 41 và Điều 46 LDD năm 2024, việc chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất phải gắn liền với việc bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Như vậy, người sử dụng đất chỉ được phép chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất kèm theo việc bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn với đất.

Tuy nhiên, tác giả nhận thấy một số nội dung pháp lý có liên quan đến quyền chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất kèm theo việc bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn với đất của người sử dụng đất cần được trao đổi, cụ thể:

(i) Việc quy định về quyền được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất của người sử dụng đất ở nội dung giải thích từ ngữ quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại khoản 37 Điều 3 LDD năm 2024 là dư thừa, vượt quá phạm vi của việc giải thích một thuật ngữ pháp lý.

(ii) Khi xem xét các quy định về chủ thể được thực hiện quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, tác giả nhận thấy trong trường hợp sử dụng đất do Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm, các chủ thể sử dụng đất như: tổ chức kinh tế, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, được thực hiện quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 LDD năm 2024.⁶

Một vấn đề pháp lý cần lưu ý: tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc được quyền tiếp cận QSDĐ thông qua phương thức Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất thu tiền thuê đất hằng năm và được quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.⁷ Đây là một điểm mới của LDD năm 2024 về quyền của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc. Tuy nhiên, nhóm chủ thể này thực hiện quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 34 LDD năm 2024 theo điều kiện như thế nào thì không được khoản 2 Điều 46 LDD năm 2024 đề cập. Như vậy, nhóm chủ thể này có được thực hiện quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất như đã nêu hay không. Điều này cần được LDD năm 2024 giải thích rõ.

(iii) Các quy định của pháp luật có liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai trong trường hợp này không được Điều 131, 132, 133 LDD năm 2024 đề cập. Theo đó, việc bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được thực hiện theo thủ tục đăng ký đất đai như thế nào, vẫn chưa được LDD năm 2024 làm rõ.

Vì vậy, tác giả nhận thấy các quy định của pháp luật có liên quan đến quyền chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất kèm theo việc bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn với đất của người sử dụng đất còn tồn tại một số hạn chế, cần được sửa đổi, điều chỉnh cho phù hợp và đồng bộ hơn.

Thứ hai, quyền cho thuê quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

⁶ Điểm c khoản 1 Điều 34; điểm b khoản 2 Điều 37 và điểm d khoản 2 Điều 41 LDD năm 2024.

⁷ Khoản 3 Điều 213; khoản 5 Điều 118; khoản 1, 3 Điều 120 và điểm c khoản 1 Điều 34 LDD năm 2024.

Đây là một trong những quyền được LDD năm 2024 mở rộng cho người sử dụng đất khi tiếp cận QSDĐ từ việc Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm.⁸ Tuy nhiên, LDD năm 2024 có những quy định khác nhau về quyền cho thuê quyền thuê trong hợp đồng thuê đất giữa các chủ thể. Cá nhân được LDD năm 2024 cho phép “cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” theo quy định tại khoản 2 Điều 37. Trong khi đó, các chủ thể khác (tổ chức kinh tế, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài) được LDD năm 2024 cho phép “cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.⁹ Sự khác biệt về quyền giữa các chủ thể trong trường hợp này cần được hiểu như thế nào khi tính chất pháp lý giữa “cho thuê lại” và “cho thuê” là hoàn toàn khác nhau. Theo quan điểm của tác giả, quy định tại khoản 2 Điều 37 LDD năm 2024 là không hợp lý bởi quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là quyền của cá nhân, không xuất phát từ việc thuê QSDĐ như trong quan hệ dân sự giữa cá nhân với các chủ thể sử dụng đất khác. Điều này có thể xuất phát từ sự nhầm lẫn giữa việc cá nhân có quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất thu tiền thuê đất hằng năm với việc cá nhân thuê QSDĐ trong quan hệ dân sự giữa những người sử dụng đất. Vì vậy, khoản 2 Điều 37 LDD năm 2024 cần được sửa đổi để phù hợp với tính chất pháp lý của quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

Thứ ba, các quyền khác có liên quan đến quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

Khi xem xét các quy định khác có liên quan đến quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, tác giả nhận thấy trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm, LDD năm 2024 chỉ cho phép người sử dụng đất được thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và không được phép thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.¹⁰ Điều này gây ra những khó khăn cho cả người sử dụng đất và các tổ chức tín dụng bởi: người sử

⁸ Nguyễn Thị Nga & Phạm Thu Thủy (2023), *Pháp luật về cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật Kỳ 1 (Số 394), tháng 12/2023, truy cập tại: <https://danchuphapluat.vn/phap-luat-ve-cho-thue-cho-thue-lai-quyen-su-dung-dat-cua-ho-gia-dinh-ca-nhan-1>, truy cập ngày 12/12/2024.

⁹ Điểm đ khoản 1 Điều 34 và điểm đ khoản 2 Điều 41 LDD năm 2024.

¹⁰ Điểm b khoản 1 Điều 34; điểm đ khoản 2 Điều 37 và điểm b khoản 2 Điều 41 LDD năm 2024.

dụng đất không được tiếp cận nguồn vốn vay lớn để giải quyết các yêu cầu về vốn trong hoạt động sản xuất, kinh doanh còn các tổ chức tín dụng sẽ gặp phải nhiều khó khăn khi xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp này. Hiệu quả của việc tối đa hóa giá trị vốn của QSDĐ trên thị trường không đạt được.

Ngoài ra, trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm, người sử dụng đất chỉ được phép góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và không được phép góp vốn bằng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất nhưng người nhận góp vốn lại được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại.¹¹ Như vậy, người sử dụng đất phải đối mặt một số vướng mắc như: việc định giá tài sản góp vốn, việc chuyển quyền thuê trong hợp đồng thuê đất và việc xử lý tiền thuê đất trước đó của người sử dụng đất,... như thế nào khi người sử dụng đất không được phép góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất kèm với quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

Nhìn chung, LDD năm 2024 đã giải quyết một số vướng mắc pháp lý của LDD năm 2013 trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm thông qua quy định về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất và quy định cho phép người mua được tiếp tục khấu trừ số tiền đã ứng trước cho các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất đã nộp. Tuy nhiên, LDD năm 2024 không chỉ không giải quyết một cách triệt để các vướng mắc pháp lý của LDD năm 2013 trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm mà còn phát sinh thêm những vướng mắc pháp lý khác khi quy định về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

3. Kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

Từ việc phân tích các nội dung pháp lý nêu trên, tác giả nhận thấy, LDD năm 2024 đã có những quy định tiến bộ, phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc điều chỉnh các quy định về quyền của người sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm. Tuy nhiên, các quy định về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trong LDD năm 2024 còn tồn tại nhiều hạn chế cần được giải quyết. Vì vậy, tác giả xin được

¹¹ Điểm d khoản 1 Điều 34; điểm e khoản 2 Điều 37 và điểm c khoản 2 Điều 41 LDD năm 2024.

đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất như sau:

(i) LDD năm 2024 không cần phải sử dụng thuật ngữ “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” như hiện nay. Thay vào đó, LDD năm 2024 cần xác định rõ đây là QSDĐ trong trường hợp Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất hằng năm. Cụ thể, khoản 1 Điều 34, khoản 2 Điều 37, khoản 2 Điều 41 và Điều 46 LDD năm 2024 cần sửa đổi nội dung: “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” thành “quyền sử dụng đất”.

(ii) Điều 34 LDD năm 2024 cần có điều khoản quy định riêng biệt về quyền và nghĩa vụ của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất do Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất thu tiền thuê đất hằng năm, nhằm xác định rõ quyền của nhóm chủ thể này đối với phần quyền sử dụng đất do Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất thu tiền thuê đất hằng năm, tránh sự lúng túng khi áp dụng trong thực tiễn, bảo đảm tính đồng bộ và thống nhất giữa các quy định của pháp luật có liên quan đến đất tôn giáo tại Điều 213 LDD năm 2024.

(iii) Khoản 2 Điều 37 LDD năm 2024 cần sửa đổi nội dung quy định: “cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” thành “cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền sử dụng đất”.

(iv) LDD năm 2024 cần cho phép các tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất thu tiền thuê đất hằng năm được thực hiện quyền thế chấp và quyền góp vốn bằng “tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền sử dụng đất”. Cụ thể các nội dung quy định cần sửa đổi như sau:

Điểm b khoản 1 Điều 34; điểm đ khoản 2 Điều 37 và điểm b khoản 2 Điều 41 LDD năm 2024 cần sửa đổi nội dung quy định: “Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất” thành “Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền sử dụng đất”.

Điểm d khoản 1 Điều 34; điểm e khoản 2 Điều 37 và điểm c khoản 2 Điều 41 LDD năm 2024 cần sửa đổi nội dung quy định: “Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất” thành “Góp vốn bằng

tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê đất”.

4. Kết luận

Hiện nay, đối với phần quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê có thu tiền thuê đất hằng năm, quyền của người sử dụng đất đã được LDD năm 2024 mở rộng hơn so với trước đây thông qua các quy định về “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”. Điều này được đặt ra nhằm tạo ra sự linh hoạt trong việc lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất của người sử dụng đất, tránh thất thu nguồn thu ngân sách nhà nước.

Tuy nhiên, các quy định về “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” còn nhiều thiếu sót và gây ra nhiều cách hiểu không đồng bộ. Điều này hoàn toàn không phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội hiện nay. Kinh tế - xã hội chỉ có thể phát triển ổn định, bền vững khi pháp luật được quy định, giải thích và áp dụng một cách thống nhất và không gây ra tình trạng phải điều chỉnh một cách thường xuyên, đặc biệt là trong khía cạnh pháp luật về đất đai. Vì vậy, thông qua việc phân tích, đánh giá các quy định về “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”, các kiến nghị trên được tác giả kỳ vọng sẽ góp phần hoàn chỉnh các quy định của pháp luật về đất đai, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất một cách phù hợp hơn với nhu cầu của thực tiễn.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2013), Luật Đất đai số 45/2013/QH13, ngày 29/11/2013.
2. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, ngày 24/11/2015.
3. Quốc hội (2024), Luật Đất đai số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024.
4. Huỳnh Anh (2021), Một số vấn đề pháp lý về quyền tài sản trong Bộ luật Dân sự năm 2015, Tạp chí Dân chủ & Pháp luật điện tử, truy cập tại: <https://danchuphapluat.vn/mot-so-van-de-phap-ly-ve-quyen-tai-san-trong-bo-luat-dan-su-nam-2015>, ngày 12/12/2024;
5. Ngô Gia Hoàng & Dương Thị Chiến (2024), Bàn về "chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất" theo Luật Đất đai năm 2024, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, truy cập tại: <https://tapchitoaan.vn/ban-ve-quyen-%E2%80%9Cchuyen-nhuong-quyen-thue-trong-hop-dong-thue-dat%E2%80%9D-theo-luat-dat-dai-nam202410355.html>, ngày 10/12/2024;

6. Nguyễn Thị Nga & Phạm Thu Thủy (2023), *Pháp luật về cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân*, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật Kỳ 1 (Số 394)*, tháng 12/2023, truy cập tại: <https://danchuphapluat.vn/phap-luat-ve-cho-thue-cho-thue-lai-quyen-su-dung-dat-cua-ho-gia-dinh-ca-nhan-1>, ngày 12/12/2024;

7. Nguyễn Thùy Trang (2022), *Hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng góp vốn và thuê quyền sử dụng đất*, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp* số 14 (462), tháng 07/2022.