

BÀN VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

TRẦN THỊ THU TRANG*

Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là một trong những hợp đồng phổ biến trong giao dịch dân sự về đất đai và có những đặc thù riêng. Trong phạm vi bài viết, tác giả trao đổi khái quát về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, thực trạng quy định pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, từ đó đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật về loại hợp đồng này.

Từ khoá: Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày nhận bài: 12/6/2022; Biên tập xong: 21/6/2022; Duyệt đăng: 27/6/2022

Land use right lease contract is one of the common contracts in civil transactions on land and has its own characteristics. Within the scope of the article, the author briefly discusses the land use right lease contract, the current status of legal regulations on land use right lease contract, thereby making some recommendations to improve legal provisions on this type of contract.

Keywords: Land use right lease contract, leasing land use right, the Law on Land in 2013, the 2015 Civil Code.

1. Khái quát về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất

Nhu cầu sử dụng (khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản) đối với tài sản nói chung và quyền sử dụng đất nói riêng chỉ được thỏa mãn khi chủ thể “có trong tay” các tài sản đó. Nếu có đủ khả năng về tài chính và để thỏa mãn nhu cầu lâu dài, các chủ thể hướng tới việc xác lập quyền sở hữu đối với tài sản thông qua hợp đồng mua bán, chuyển nhượng. Trong trường hợp không đủ khả năng tài chính hoặc chỉ có nhu cầu sử dụng tạm thời trong một thời hạn nhất định, các chủ thể hướng tới việc xác lập quyền sử dụng thông qua các hợp đồng thuê tài sản. Bởi quyền sử dụng đất là một loại tài sản nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là một dạng cụ thể của hợp đồng thuê tài sản, nghĩa là đối tượng thuê trong hợp đồng này được xác định là một loại tài sản cụ thể: Quyền sử dụng đất.

So với các tài sản thông thường khác thì quyền sử dụng đất là một tài sản đặc

biệt với nhiều đặc điểm riêng nên ngoài quy chế pháp lý điều chỉnh chung về hợp đồng thuê tài sản thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất còn được điều chỉnh bởi cơ chế pháp lý chuyên ngành. Vì vậy, có thể nói pháp luật điều chỉnh về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất bao gồm: Bộ luật Dân sự; Luật Đất đai; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Nhà ở cùng với các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trong những trường hợp người có quyền sử dụng đối với một diện tích đất nhất định nhưng tạm thời chưa có nhu cầu sử dụng, để tránh lãng phí và để có thêm một khoản thu nhập từ quyền sử dụng đất, người ta tìm đến các chủ thể có nhu cầu sử dụng đất để xác lập với nhau một hợp đồng nhằm chuyển quyền sử dụng đất một cách tạm thời từ người có quyền sử dụng đất sang người có nhu cầu sử dụng đất. Các hợp đồng này được gọi là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

** Thạc sĩ, Giảng viên Khoa Pháp luật quốc tế, Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội*

Vì thế, có thể xác định khái niệm về loại hợp đồng này như sau: *Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó một bên (được gọi là bên cho thuê) là chủ thể đang có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một diện tích đất nhất định chuyển giao quyền sử dụng đối với diện tích đất đó cho bên kia (là bên thuê) để bên thuê sử dụng đất đó trong một thời hạn và trả tiền thuê đất cho bên cho thuê.*

2. Thực trạng quy định pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất

2.1. Về chủ thể của hợp đồng

Chủ thể của hợp đồng được hiểu là các bên tham gia quan hệ hợp đồng. Trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất có hai bên chủ thể được tham gia đó là bên thuê và bên cho thuê. Nếu như trong các hợp đồng thuê tài sản khác thì tài sản là vật hữu hình và bên cho thuê là chủ sở hữu của chính vật đó thì đối với việc cho thuê quyền sử dụng đất, bên cho thuê quyền sử dụng đất chỉ là chủ sở hữu của quyền sử dụng đất, còn tài sản là đất đai (đối tượng của quyền sử dụng đất) lại thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu.

Mặt khác, thông thường bên cho thuê trong hợp đồng cho thuê tài sản là bất cứ cá nhân, pháp nhân nào miễn họ là người có tài sản thuộc sở hữu của họ. Còn đối với trường hợp cho thuê quyền sử dụng đất, bên cho thuê quyền sử dụng đất là người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chỉ được cho thuê trong một số trường hợp theo quy định của pháp luật.

Thứ nhất, trường hợp cá nhân cho thuê quyền sử dụng đất không thường xuyên, Luật Đất đai năm 2013 quy định cá nhân đó phải là người có quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức, đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê¹.

¹ Điều 179 Luật Đất đai năm 2013

Thứ hai, trường hợp người cho thuê quyền sử dụng đất với mục đích kinh doanh. Trước đây theo Nghị định số 76/2015/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định đối tượng này phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã với vốn pháp định không dưới 20 tỷ. Tuy nhiên, việc quy định vốn pháp định lại không cần chứng minh mà chỉ cần khai báo dựa trên vốn điều lệ ít nhất 20 tỷ đồng. Điều này khiến cho quy định vốn pháp định đối với ngành nghề kinh doanh bất động sản không mang nhiều ý nghĩa trên thực tế bởi vì các chủ thể được phép khai báo mức vốn mà trong luật không có cơ chế kiểm soát bắt buộc thực hiện. Đồng thời, xuất phát từ thực tiễn các doanh nghiệp đang gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 do đó Chính phủ đã ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/3/2022, thay thế Nghị định số 76/2015/NĐ-CP, trong đó có nội dung đáng chú ý là bỏ yêu cầu vốn pháp định 20 tỷ đồng. Sự điều chỉnh này đảm bảo phù hợp với điểm a khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020, đây cũng được coi là một trong những quy định mới giúp tạo điều kiện và cơ hội cho cá nhân, tổ chức có quy mô tài chính nhỏ cũng có thể được tham gia vào thị trường kinh doanh bất động sản.

Ngoài ra, đối với trường hợp đặc biệt của cho thuê quyền sử dụng đất đó là cho thuê lại quyền sử dụng đất, thì chủ thể có quyền cho thuê cũng có sự khác biệt nhất định. Cho thuê lại quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa bên thuê quyền sử dụng đất với bên thứ ba trên cơ sở có sự đồng ý của bên cho thuê, theo đó bên thuê quyền sử dụng đất là bên cho thuê lại chuyển giao quyền sử dụng đối với diện tích đất mình đang thuê cho bên thứ ba là bên thuê lại, bên thuê lại tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và phải trả tiền thuê. Cho thuê

lại quyền sử dụng đất phái sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên chỉ thay đổi chủ thể bên cho thuê. Trong trường hợp này, bên cho thuê là bên đã thuê đất, bên thuê là người thứ ba, hợp đồng cho thuê lại được xác lập theo thỏa thuận của bên đã thuê và người thứ ba nhưng phải được sự đồng ý của chủ sở hữu quyền sử dụng đất. Chẳng hạn, A là chủ thể có quyền sử dụng đất cho B thuê quyền sử dụng đất, sau đó B cho C thuê lại thì phải có sự đồng ý của A. Nếu C cho D thuê lại thì cũng phải có và chỉ cần sự đồng ý của A mà không cần đến sự đồng ý của B.

2.2. Về đối tượng của hợp đồng

Đối tượng của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất chính là quyền khai thác công dụng của đất gắn liền với một diện tích đất cụ thể, một loại tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp, nên khi thực hiện hợp đồng này thì ngoài việc chuyển giao quyền khai thác công dụng của đất, bên cho thuê phải chuyển giao cả diện tích đất vốn là đối tượng của quyền đó.

Có thể nói, quyền sử dụng đất là “tài sản trong tài sản” thể hiện ở chỗ dù được xác định là một loại tài sản nhưng quyền sử dụng đất không tồn tại độc lập mà luôn gắn với tài sản khác là đất đai, tính vô hình của quyền sử dụng đất được “vật chất hóa” thông qua một tài sản hữu hình. Vì vậy, khác với các loại tài sản khác, quyền sử dụng đất được xác định theo không gian, diện tích, thời hạn sử dụng đất đai. Giá trị của quyền sử dụng đất được xác định thông qua giá trị của một tài sản khác là đất đai. Nếu giá trị của các tài sản là vật thì giá trị của tài sản là giá trị của chính vật đó, tài sản là tiền thì giá trị được xác định thông qua mệnh giá của chính món tiền đó. Trong khi, giá trị của quyền sử dụng đất chỉ có thể xác định được khi thông qua một diện tích đất nhất định trong thời hạn sử dụng đất nhất định. “Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng

đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định”².

Với góc độ là tài sản thì quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của một chủ thể nhất định nhưng đồng thời quyền sử dụng đất cũng là một trong ba quyền năng trong nội dung quyền sở hữu đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Vì vậy, cùng một diện tích đất được xác định sẽ có hai chủ sở hữu là chủ sở hữu đất đai (Nhà nước) và chủ sở hữu quyền sử dụng (người sử dụng đất) nên còn được gọi là sở hữu kép.

Quyền sử dụng đất là quyền khai thác mặt đất, sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật. Vì thế khi cho thuê quyền sử dụng đất thì về nguyên tắc bên cho thuê phải chuyển giao tất cả các quyền đó cho bên thuê. Tuy nhiên, rất nhiều trường hợp bên thuê chỉ có nhu cầu sử dụng một trong các nội dung nói trên (như là sử dụng *khoảng không gian trên mặt đất*) hoặc khi cho thuê quyền sử dụng đất nhưng chủ cho thuê muốn giữ lại một trong các nội dung của quyền sử dụng đất (như là giữ lại *khoảng không gian trên mặt đất* hoặc trong *lòng đất*). Trong những trường hợp này, thay vì thỏa thuận để xác lập một hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, các chủ thể sẽ thỏa thuận để chuyển giao quyền bề mặt. Theo đó, bên có quyền sử dụng đất chỉ chuyển giao cho bên kia một/một số nội dung của quyền sử dụng đất, các nội dung khác vẫn thuộc quyền sử dụng của mình.

Quyền bề mặt là một vấn đề lần đầu tiên được pháp luật nước ta xác định, thực tiễn chuyển giao ít, tranh chấp chưa xảy ra và hiện còn nhiều cách hiểu khác nhau về nhiều vấn đề liên quan đến quyền bề mặt mà pháp luật đã quy định.

Thứ nhất, về định nghĩa quyền bề mặt. Điều 267 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy

² Khoản 20 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013

định “Quyền bề mặt là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác”. Như vậy chúng ta hiểu rằng quyền bề mặt bao gồm tất cả các nội dung: Quyền đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất. Quyền bề mặt chỉ khác với quyền sử dụng đất ở chỗ: Nếu các quyền đã nói là quyền của chủ thể đối với mặt đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác thì quyền đó là *quyền bề mặt*, nếu một chủ thể có tất cả các quyền đó đối với đất thuộc quyền sử dụng của mình hoặc đất thuê thì quyền đó là *quyền sử dụng đất*. Tác giả không đồng ý với cách hiểu này và cho rằng quyền bề mặt là quyền của chủ thể đối với đất thuộc quyền sử dụng của chủ thể khác nhưng người có quyền bề mặt chỉ có một/một số các quyền nói trên bởi nếu họ có tất cả các quyền đó thì họ hoặc là chủ thể của quyền sử dụng đất hoặc là người đã thuê quyền sử dụng đất.

Thứ hai, về quy định quyền bề mặt có thể được xác lập theo thỏa thuận. Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “Quyền bề mặt được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc” (Điều 268). Như vậy, đương nhiên hiểu rằng sự thỏa thuận đó là giữa người có quyền sử dụng đất với người được chuyển giao quyền bề mặt mà nội dung chuyển giao chỉ là một hoặc một số quyền như đã nói bởi nếu chuyển giao toàn bộ các nội dung đó thì sự thỏa thuận lại là một hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng đất. Chẳng hạn, A có diện tích đất nông nghiệp trong đó có vườn cây ao cá. Nếu A chuyển giao cho B toàn bộ các quyền đối với diện tích đất đó (bao gồm *quyền đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất*) để B sử dụng trong một thời hạn nhất định và trả tiền cho A, thì thỏa thuận giữa họ là một hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Nếu A chỉ chuyển giao cho B quyền sử dụng khoảng không gian trên

mặt ao, hồ (*khoảng không trên mặt nước*) để làm nhà hàng kinh doanh ăn uống trong một thời hạn nhất định và trả tiền cho A thì quyền sử dụng lòng ao, hồ để nuôi trồng thủy sản vẫn thuộc của A và thỏa thuận này phải được hiểu là hợp đồng cho thuê quyền bề mặt. Khi thỏa thuận chuyển giao quyền bề mặt có thể bên chuyển giao không yêu cầu phí sử dụng quyền bề mặt (cho mượn quyền bề mặt), có thể yêu cầu bên sử dụng quyền bề mặt phải trả một khoản tiền nhất định (cho thuê quyền bề mặt). Như vậy có thể nói, cho thuê quyền bề mặt là sự thỏa thuận giữa một bên là người có quyền sử dụng đất với bên kia là người có nhu cầu sử dụng quyền bề mặt, theo đó bên cho thuê chuyển giao một hoặc một số nội dung của quyền sử dụng đất cho bên thuê quyền bề mặt sử dụng trong một thời hạn nhất định và trả tiền thuê quyền bề mặt cho bên cho thuê.

2.3. Về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

Hiệu lực của hợp đồng là sự ràng buộc pháp lý nhằm bắt buộc các bên tôn trọng và nghiêm túc thực hiện các quyền và nghĩa vụ. Kể từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, bên có nghĩa vụ bắt buộc phải thực hiện nghĩa vụ đối với bên có quyền, nếu không thực hiện thì sẽ phải gánh chịu những hậu quả pháp lý nhất định theo sự thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật. Nếu hợp đồng vô hiệu thì các điều khoản mà các bên đã cam kết, thỏa thuận không còn giá trị. Bởi vậy, khi ký kết hợp đồng, các bên cần thận trọng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật đảm bảo hợp đồng sẽ có hiệu lực pháp luật. Đối với hợp đồng dân sự nói chung thì thời điểm có hiệu lực là thời điểm giao kết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc do pháp luật có quy định khác. Như chúng ta đã biết, quyền sử dụng đất là một loại tài sản đặc biệt nên việc dịch chuyển nó thông qua hợp đồng thuê sẽ được pháp luật quy định chặt chẽ hơn so với các loại tài sản thông

thường khác. Từ đó, có thể thấy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất không đơn thuần chỉ là sự dịch chuyển quyền sử dụng đất từ bên cho thuê sang bên thuê mà nó còn là sự thỏa thuận để làm phát sinh hay chấm dứt các quyền và nghĩa vụ của mỗi bên.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được nhiều văn bản quy định khác nhau, thiếu thống nhất. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động; tất cả các giao dịch về đất đai đều phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”* (khoản 3 Điều 188). Vì vậy, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là một loại hợp đồng luôn và chỉ có hiệu lực từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký đất đai. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 lại quy định: *“Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng”* (Điều 17).

Chúng ta đều biết các bên trong hợp đồng chỉ bị ràng buộc pháp lý về quyền và nghĩa vụ đối với nhau từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực. Như vậy, cũng là cho thuê quyền sử dụng đất nhưng nếu theo Luật Kinh doanh bất động sản thì thời điểm các bên bị ràng buộc pháp lý hoàn toàn khác với thời điểm do Luật Đất đai quy định. Vì thế, nếu có tranh chấp xảy ra, cơ quan áp dụng luật sẽ khó khăn

trong việc không biết áp dụng văn bản pháp luật nào.

2.4. Về thời hạn của hợp đồng

Thời hạn của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là khoảng thời gian do các bên trong hợp đồng thỏa thuận được tính từ thời điểm bên cho thuê đã bàn giao đất thuê cho bên thuê cho đến khi chấm dứt nhưng không được vượt quá thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê cũng không thể xác định được theo mục đích thuê thì hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đó được coi là không thời hạn. Theo đó, mỗi bên đều có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng vào bất kỳ lúc nào nhưng phải báo trước cho nhau một thời gian hợp lý.

Xuất phát từ mục đích sử dụng đất của bên thuê thường là để ở hoặc tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh nên thời hạn thuê đất thường là dài, trong khi mục đích thuê các tài sản khác thường là đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tạm thời nên thời hạn thuê thường ngắn. Thời hạn thuê các tài sản là tư liệu sinh hoạt do các bên thỏa thuận xác định và không có giới hạn, miễn là tài sản còn tồn tại, trừ phương tiện giao thông cơ giới mà luật đã quy định về thời hạn lưu hành.

Trừ các loại đất mà Luật Đất đai đã xác định là đất sử dụng lâu dài và ổn định³, còn những loại đất có xác định về thời hạn sử dụng thì thời hạn thuê quyền sử dụng đất bị giới hạn bởi thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Chẳng hạn, thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình là 50 năm thì tổng thời gian đã sử dụng đất của hộ gia đình với thời gian cho thuê không được vượt quá 50 năm.

³ Đất sử dụng ổn định lâu dài (sử dụng vô thời hạn) được xác định tại Điều 125, đất sử dụng có thời hạn được xác định tại Điều 126, Luật Đất đai năm 2013.

Ngoài ra cũng cần lưu ý đối với trường hợp cho thuê lại quyền sử dụng đất, nếu thời hạn của cho thuê lần đầu chỉ bị hạn chế bởi thời hạn sử dụng đất đối với loại đất cho thuê theo quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn cho thuê lại bị hạn chế bởi thời hạn của hợp đồng cho thuê lần đầu.

3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất

Qua nghiên cứu những quy định và thực trạng pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất tác giả xin nêu ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất như sau:

Thứ nhất, về vấn đề xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Liên quan đến quyền sử dụng đất, Luật Đất đai được xác định là luật chuyên ngành, do đó quy định của Luật Kinh doanh bất động sản cần phải phù hợp với quy định của Luật Đất đai. Chính vì thế các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất phải sửa đổi lại cho thống nhất với quy định của Luật Đất đai.

Thứ hai, về hình thức xác lập quyền bề mặt. Bộ luật Dân sự năm 2015 hiện hành chỉ quy định rất chung chung về căn cứ xác lập quyền bề mặt: “*Quyền bề mặt được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc.*” (Điều 268) và chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể nên còn khá nhiều lúng túng khi tìm hiểu về quyền bề mặt được xác lập theo thỏa thuận. Mặc dù thỏa thuận mà theo đó xác lập, thay đổi hay chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự là một hợp đồng nhưng với quy định chung chung đó thì không thể xác định hợp đồng đó là loại hợp đồng gì (chuyển nhượng, cho mượn, tặng cho hay cho thuê). Để có cơ sở pháp lý cho chủ thể có quyền sử dụng đất bóc tách các nội dung của quyền

sử dụng đất theo các hợp đồng khác nhau, tạo điều kiện cho các chủ thể cùng đồng thời khai thác triệt để các công năng của đất đai một cách hợp lý, cần có văn bản hướng dẫn về các hình thức chuyển giao quyền bề mặt, trong đó cần có quy định cụ thể về *Hợp đồng cho thuê quyền bề mặt*.

Có thể thấy rằng, hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất hiện nay diễn ra rất phổ biến. Do đó, việc quy định một cách cụ thể và rõ ràng về loại hợp đồng này là hết sức cần thiết. Xây dựng và hoàn thiện tốt hệ thống pháp luật đất đai nói chung, pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất nói riêng sẽ góp phần điều chỉnh các quan hệ cho thuê quyền sử dụng đất giữa các chủ thể với nhau, đảm bảo được quyền và nghĩa vụ giữa các bên, đồng thời hạn chế được những tranh chấp có thể phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật Dân sự năm 2015;
 2. Luật Đất đai năm 2013;
 3. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
 4. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
 5. Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
 6. Nguyễn Thị Thu Thủy (2004), *Một số vấn đề về quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ, Đại học Luật Hà Nội;
 7. Trường Đại học Luật Hà Nội (2020), *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội;
- Một số website:**
8. <https://kinhhtedothi.vn/bo-von-phap-dinh-kinh-doanh-bat-dong-san-rao-can-duoc-thao-go.html>.
 9. <http://pbgdpl.hanam.gov.vn/555n/mot-so-suy-nghi-ve-quyen-be-mat-khi-so-sanh-voi-quyen-su-dung-dat-theo-phap-luat-hien-hanh.html>