

BẢN TIN PHÁP LUẬT
SỐ 121/2024

Luật Đất đai 2024:
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN THUÊ
TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT





CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN THUÊ TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT :

- 1. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất**
- 2. Điều kiện chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất**
- 3. Bàn luận về chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất**



1. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

Khoản 37 Điều 3 Luật Đất đai 2024 quy định: “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”.



2. Điều kiện chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

Các chủ thể có quyền “bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” gồm:

Tổ chức kinh tế:

Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất thuê thuộc hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

Cá nhân:

Cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Cá nhân thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm trong KCN, cụm công nghiệp, KCNC; Cá nhân sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp tương ứng với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm; Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong KCN, cụm công nghiệp, KCNC trả tiền thuê đất, thuê lại đất hằng năm.



2. Điều kiện chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất (tt)

Điều 46 Luật Đất đai 2024 quy định cụ thể về các điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê.

Theo đó, tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất được bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật;
- Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.
- Đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.



3. Bàn luận về chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất (*)

3.1 Về chủ thể nhận chuyển nhượng:

Luật Đất đai 2024 đưa ra các yêu cầu đối với chủ thể chuyển nhượng quyền thuê, song không có yêu cầu đối với chủ thể nhận chuyển nhượng quyền thuê.

- *Việc này tạo sự linh hoạt hơn trong các giao dịch giữa các chủ thể trong việc tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng.*
- *Đồng thời, đối với hoạt động xử lý tài sản bảo đảm là quyền thuê và tài sản gắn liền trên đất của các ngân hàng, tổ chức tín dụng thì việc không quy định về điều kiện của chủ thể nhận chuyển nhượng sẽ hỗ trợ việc rút ngắn được thời gian xử lý tài sản bảo đảm khi ngân hàng, tổ chức tín dụng dễ dàng hơn trong việc tìm kiếm người mua.*

(*) Nguồn: Bài viết trên tạp chí Tòa án nhân dân điện tử ngày 23/02/2024: “Bàn về quyền “chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” theo Luật Đất đai năm 2024” - Nhóm tác giả: ThS. Ngô Gia Hoàng (Giảng viên Khoa Luật Thương mại, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh), ThS. Dương Thị Chiến (Công ty Luật TNHH Pros Legal, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh).

3. Bàn luận về chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất (tt) (*)

3.2 Hình thức chuyển nhượng:

Luật Đất đai 2024 không quy định về hình thức văn bản, hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

Khoản 3 Điều 46 Luật Đất đai 2024 chỉ quy định mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai.

- *Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền thuê việc công chứng, chứng thực hợp đồng là cần thiết bởi đối tượng của giao dịch là quyền thuê đất, một tài sản có giá trị lớn, dễ phát sinh tranh chấp và trong những trường hợp phát sinh tranh chấp thì văn bản được công chứng, chứng thực luôn có giá trị nhất định trong quá trình giải quyết tranh chấp./.*

DUYỆT
PHÓ TRƯỞNG BAN PHÁP CHẾ

HUỲNH NHƯ Ý

(*) Nguồn: Bài viết trên tạp chí Tòa án nhân dân điện tử ngày 23/02/2024: “Bàn về quyền “chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” theo Luật Đất đai năm 2024” - Nhóm tác giả: ThS. Ngô Gia Hoàng (Giảng viên Khoa Luật Thương mại, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh), ThS. Dương Thị Chiến (Công ty Luật TNHH Pros Legal, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh).



**Trân trọng cảm ơn
Quý độc giả đã theo dõi !**