

VIỆN HÀN LÂM  
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM  
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

---

**QUẢN THỊ HÀNG**

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỰ THỰC TIỄN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

*Chuyên ngành: Luật Kinh tế*

*Mã số : 60.38.01.07*

**LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: PGS.TS. PHẠM HỮU NGHỊ**

**HÀ NỘI, 2016**

## **LỜI CAM ĐOAN**

*Tôi cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong luận văn đảm bảo độ tin cậy, chính xác và trung thực. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình khoa học nào khác.*

**Tác giả luận văn**

**QUẢN THỊ HẰNG**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
<b>Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN</b> .....	<b>7</b>
1.1. Khái niệm Hộ gia đình, cá nhân, quyền sử dụng đất và cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân .....	7
1.2. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân.....	12
1.3. Điều chỉnh pháp luật đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân.....	15
1.4. Nội dung của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.....	20
1.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến hợp đồng cho thuê quyền cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.....	22
<b>Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN VÀ THỰC TIỄN HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI TỈNH THÁI NGUYÊN</b> .....	<b>36</b>
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân.....	36
2.2. Thực tiễn hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Thái Nguyên.....	45
<b>Chương 3: ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN</b> .....	<b>56</b>
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân .....	56
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.....	60
<b>KẾT LUẬN</b> .....	<b>67</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	<b>68</b>
<b>PHỤ LỤC</b> .....	<b>71</b>

## DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BDS	Bất động sản
BLDS	Bộ luật dân sự
CNH-HĐH	Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa
HĐ	Hợp đồng
HĐDS	Hợp đồng dân sự
LĐĐ	Luật đất đai
NSDD	Người sử dụng đất
QSDD	Quyền sử dụng đất
VBQPPL	Văn bản quy phạm pháp luật

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai đóng vai trò vô cùng quan trọng quyết định cho sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người. Nếu không có đất đai thì rõ ràng không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, cũng như không thể có sự tồn tại của loài người. Không chỉ riêng Việt Nam mà tất cả các quốc gia, đất đai đã trở thành một trong những tài nguyên vô cùng quý giá của con người, điều kiện sống cho động vật, thực vật và cả con người trên trái đất. Đất đai tham gia vào tất cả các hoạt động của đời sống kinh tế, xã hội. Đất đai chính là địa điểm, là cơ sở của các thành phố, làng mạc các công trình công nghiệp, kinh tế, giao thông, thủy lợi và các hoạt động khác của con người.

Có lẽ chính vì điều này mà ngay từ văn bản Luật đầu tiên, Luật đất đai năm 1987 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã ghi nhận: *“Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế được của nông nghiệp, lâm nghiệp, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta tốn bao công sức và xương máu mới khai thác, bồi đắp, cải tạo và bảo vệ được vốn đất như ngày nay”*. [23, tr.1]

Với ý nghĩa và vai trò vô cùng to lớn, để tiếp nối truyền thống đó, các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai sau này như Luật Đất đai 1993, 2003 và Luật Đất đai 2013 thì Nhà nước vẫn luôn đặt ra mục tiêu làm thế nào để thực hiện quản lý và sử dụng đất đai một cách có hiệu quả nhằm khai thác triệt để tiềm năng của đất đai hiệu quả, tiết kiệm nhất góp phần xây dựng đất nước.

Nếu như vai trò của đất đai đối với sự sinh tồn của quốc gia là yếu tố không thể phủ nhận, thì với Thái Nguyên, một tỉnh ở Đông Bắc Việt Nam,

một trung tâm kinh tế - xã hội lớn của khu vực đông bắc với đặc thù là vùng trung du, miền núi với nhiều loại đất khác nhau, kinh tế phụ thuộc hoàn toàn vào công nghiệp khai khoáng và nông nghiệp trồng chè thì việc thực hiện quản lý về đất đai luôn là một bài toán khó.

Trong giai đoạn hiện nay, khi kinh tế - xã hội ngày càng phát triển và hội nhập, thì nhu cầu chuyển dịch quyền sử dụng đất lại càng phát triển mạnh mẽ, trở thành quy luật tất yếu và được quan tâm hơn bao giờ hết. Không chỉ dừng lại ở việc các chủ thể tiến hành chuyển nhượng, tặng, cho, thế chấp... quyền sử dụng đất mà còn chuyển sang các hình thức khác như cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. Hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất vào các mục đích sử dụng khác nhau được diễn ra thường xuyên và phổ biến trong cả nước nói chung và trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên nói riêng.

Theo đó, các quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ đã có đề cập và định hướng một cách nhất định cho hoạt động này. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật đất đai cho hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất lại chưa thực sự chi tiết, rõ ràng, còn nhiều bất cập và gây nhiều khó khăn cho người dân trong quá trình thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất. Mặt khác, các chủ thể trong quá trình tham gia vào các quan hệ pháp luật đất đai còn chưa có kiến thức, chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật, dẫn tới xảy ra các vi phạm pháp luật trong quá trình thực hiện giao kết và thực hiện hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, đặc biệt là đối với quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình.

Trong thời gian qua, trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất diễn ra thường xuyên, phổ biến và khá phức tạp. Sự nhận thức đúng đắn, đầy đủ các quy định của pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất chính là nhu cầu cấp thiết trong hoạt động thực tiễn tại địa bàn tỉnh nói riêng và cả nước nói chung khi thực hiện pháp luật và áp dụng pháp luật trong giai đoạn hiện nay. Vì vậy, em đã chọn nghiên cứu đề tài

***“Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân từ thực tiễn tỉnh Thái Nguyên”*** nhằm có được cái nhìn tổng quan, sâu sắc hơn về vấn đề này, đồng thời với mong muốn đây sẽ là tài liệu tham khảo có giá trị cho các đối tượng khác khi nghiên cứu về vấn đề này.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Với vai trò của đất đai cùng với nhu cầu cần quản lý chặt chẽ và hiệu quả các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, nên có rất nhiều đề tài nghiên cứu liên quan đến quyền của người sử dụng đất như:

- Luận văn thạc sỹ Luật học “Những vấn đề pháp lý trong hoạt động cho thuê đất của nhà nước” của Trần Thị Thanh Hợp, Đại học Luật Hà Nội.

- Luận văn thạc sỹ Luật học “Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với Doanh nghiệp ở Việt Nam” của Nguyễn Thị Thu Hiền, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

- Luận văn thạc sỹ Luật học “Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất từ thực tiễn quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh” của Trần Thị Thu Hà, Học viện Khoa học xã hội.

- Luận văn thạc sỹ Luật học “Chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh” của Nguyễn Thị Thùy Thanh, Học viện Khoa học xã hội.

Hiện nay, các công trình nghiên cứu về hoạt động chuyển dịch quyền sử dụng đất chủ yếu tập trung đi sâu vào các hoạt động chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất. Trên thực tế đã có một số công trình nghiên cứu về hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, mới chỉ dừng lại ở việc nghiên cứu những vấn đề pháp lý nói chung, các thủ tục thực hiện hoạt động này, hoặc mới chỉ dừng lại ở các chủ thể khác như cho thuê quyền sử dụng đất đối với Nhà nước hay Doanh nghiệp. Còn pháp luật về hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất đối với cá nhân, hộ gia đình thì còn ít công trình nghiên

cứu. Vì vậy, luận văn muốn đi sâu nghiên cứu về hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất, cụ thể hơn đó là đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình theo quy định của Luật Đất đai 2013, Bộ luật Dân sự 2015.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

Luận văn làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn (thông qua nghiên cứu thực tiễn tại tỉnh Thái Nguyên) về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. Từ đó đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Để thực hiện được mục tiêu đã đề ra, luận văn phải thực hiện những nhiệm vụ sau:

- Nghiên cứu và làm rõ những vấn đề lý luận chung về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.
- Phân tích được các quy định của pháp luật điều chỉnh về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Đồng thời đánh giá được các yếu tố tác động đến hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.
- Đánh giá được thực trạng pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân nói chung và thực tiễn hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Thái Nguyên.
- Đề xuất được phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là đối tượng nghiên cứu của nhiều ngành khoa học khác nhau. Tuy nhiên, với mục tiêu đề ra Luận văn tập trung đi nghiên cứu Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất không phải dưới góc độ Khoa học quản lý nhà nước về đất đai, góc độ khoa học kinh tế, hay hành chính mà dưới góc độ khoa học pháp lý. Đặc biệt với cách tiếp cận của luận



văn, tác giả không nghiên cứu toàn bộ pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất mà sẽ đi sâu tập trung nghiên cứu cụ thể pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với chủ thể hộ gia đình, cá nhân thông qua thực tiễn tại tỉnh Thái Nguyên theo quy định của Luật Đất đai 2013, Bộ luật Dân sự 2015, từ đó đưa ra được định hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật Việt Nam trong lĩnh vực này.

## **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

Để thực hiện được đề tài, luận văn đã sử dụng một số phương pháp nghiên cứu khoa học, cụ thể như sau:

- Phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử được sử dụng chủ yếu trong Chương 1 khi Nghiên cứu và làm rõ những vấn đề lý luận chung về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

- Phương pháp phân tích, tổng hợp và so sánh luật học được sử dụng chủ yếu ở Chương 2 khi nghiên cứu về thực trạng pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân nói chung và thực tiễn hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Thái Nguyên.

- Phương pháp phân tích, đánh giá, tổng hợp được sử dụng ở Chương 3 khi đưa ra các phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

## **6. Ý nghĩa lý luận và ý nghĩa thực tiễn của luận văn**

Kết quả nghiên cứu của đề tài luận văn có thể là tài liệu tham khảo tại các cơ sở đào tạo, nghiên cứu về pháp luật nói chung và pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân nói riêng.

Các kết quả nghiên cứu của đề tài là tài liệu tham khảo đối với cơ quan, tổ chức hữu quan trong quá trình nghiên cứu tiếp hoàn thiện pháp luật đất đai nói

chung và pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân nói riêng.

## **7. Cơ cấu của luận văn**

Ngoài Mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, nội dung luận văn được thể hiện trong 3 chương:

Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN.

Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN VÀ THỰC TIỄN HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI TỈNH THÁI NGUYÊN.

Chương 3: ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN.

## Chương 1

# NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

### 1.1. Khái niệm hộ gia đình, cá nhân, quyền sử dụng đất và cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân

#### 1.1.1. Khái niệm hộ gia đình, cá nhân

\* *Hộ gia đình:*

Nhận thấy, trong các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành chưa có quy định nào giải thích hay định nghĩa cụ thể về hộ gia đình – với tư cách là một chủ thể độc lập trong quan hệ pháp luật. Qua tìm hiểu, chúng tôi thấy có nhiều cách hiểu khác nhau về hộ gia đình như: Có người đồng nhất khái niệm hộ gia đình trong BLDS với hộ gia đình theo hộ khẩu; có người hiểu hộ gia đình là chủ thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là đối tượng nộp thuế theo quy định của pháp luật; có người hiểu hộ gia đình là chủ thể được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ gia đình theo ND 78/2015/NĐ-CP về đăng ký doanh nghiệp [36, tr.1]. Tuy nhiên, dưới góc độ là một chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai thì khái niệm về hộ gia đình và các điều kiện của một hộ gia đình được hiểu ở đây chính là việc đồng nhất khái niệm hộ gia đình với khái niệm Hộ gia đình sử dụng đất. Theo đó, tại khoản 29, điều 3, Luật Đất đai 2013:

*“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.*

Như vậy, hộ gia đình ở đây được hiểu phải là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình. Khái niệm Hộ gia đình sử dụng đất đã giới hạn, xác định những cá nhân được coi là thành viên của hộ gia đình là những người có quan hệ vợ, chồng quan hệ huyết thống, cha, mẹ, con cái hoặc quan hệ về nuôi dưỡng, cha mẹ nuôi với con nuôi, cô, dì, chú, bác với các cháu, ông, bà nội với cháu nội, ông bà ngoại với cháu ngoại. Đặc biệt quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình còn phải tồn tại ở thời điểm được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất. Ngoài các trường hợp nêu trên thì không được coi là hộ gia đình sử dụng đất.[14,tr.2]

Về việc quản lý, sử dụng và định đoạt tài sản chung của hộ gia đình nói chung và quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình nói riêng chỉ được coi là hợp pháp khi tuân thủ, thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật Dân sự.

*\* Cá nhân:*

Cá nhân cũng là một trong các thuật ngữ được sử dụng phổ biến trong đời sống xã hội cũng như trong khoa học pháp lý. Có nhiều cách giải thích khác nhau và đưa ra khái niệm về cá nhân. Tuy nhiên, để có được một khái niệm về cá nhân một cách chính xác, đầy đủ và khách quan thì chưa có bất kỳ một khái niệm cụ thể nào.

Theo tâm lý học xã hội, cá nhân được hiểu dùng để chỉ một con người cụ thể của một cộng đồng, thành viên của xã hội, cá nhân cũng là một thực thể tự nhiên, xã hội và văn hóa, nhưng được xem xét cụ thể riêng từng người với đặc điểm tâm lý, sinh lý, xã hội để phân biệt nó với cá nhân khác và với cộng đồng.

Theo quan điểm của triết học Mác – Lê Nin thì: Cá nhân là khái niệm chỉ con người cụ thể sống trong một xã hội nhất định và được phân biệt với các cá thể khác thông qua tính đơn nhất và tính phổ biến của nó. Khái niệm cá

nhân cũng được phân biệt với khái niệm con người, vì con người là khái niệm dùng để chỉ tính phổ biến trong bản chất người của tất cả các cá nhân.

Cá nhân là cá thể người với tư cách là sản phẩm của sự phát triển xã hội, là chủ thể lao động của mọi quan hệ xã hội và của nhận thức. Cá nhân là một con người hoàn chỉnh trong sự thống nhất giữa những khả năng riêng có của người đó với chức năng xã hội do người đó thực hiện.

- Trong quan hệ xã hội, cá nhân biểu hiện ở các tư cách sau đây:

+ Là phương thức tồn tại của giống loài “người”

+ Là cá thể riêng lẻ, phần tử đơn nhất tạo thành cộng đồng xã hội

+ Là chính thể toàn vẹn có nhân cách.

+ Là cá thể được hình thành và phát triển trong mối quan hệ xã hội.

Đối với khoa học pháp lý, theo Bộ Luật Dân sự 2015 quy định riêng “Chương III: Cá nhân” [26,tr.4]. Tuy nhiên Bộ luật Dân sự không đưa ra định nghĩa về cá nhân. Theo quy định của pháp luật đất đai, cá nhân được thừa nhận là một chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai, nhưng để đưa ra được định nghĩa về cá nhân với đủ các yếu tố nhận diện thì chưa có.

Cá nhân được hiểu đơn giản chính là một con người cụ thể, có năng lực pháp luật phát sinh từ khi người đó sinh ra và kết thúc khi người đó chết đi. Cá nhân có quyền nhân thân không gắn với tài sản và quyền nhân thân gắn với tài sản, quyền sở hữu, quyền thừa kế và quyền khác đối với tài sản, quyền tham gia quan hệ dân sự và có nghĩa vụ phát sinh từ quan hệ đó.

Cùng với hộ gia đình, cá nhân chính là một trong các chủ thể mà đề tài quan tâm nghiên cứu và làm rõ.

### ***1.1.2. Khái niệm quyền sử dụng đất***

Đất đai là tài sản vô giá. Từ Hiến pháp 1980 đã khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước vừa là người đại diện chủ sở hữu vừa là chủ thể quản lý đối với đất đai. Tuy nhiên, trong giai đoạn từ năm 1980 đến năm

1987, trên thực tế Nhà nước ta chưa xác lập được một cách đầy đủ quyền sở hữu của mình đối với đất đai, đặc biệt là đất đai đang thuộc quyền chiếm hữu, sử dụng của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân.

Ngày 29/12/1987, Quốc hội thông qua Luật đất đai gồm 6 chương 57 điều. Đây chính là bước khởi đầu cho việc xác lập mối quan hệ giữa Nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu về đất đai và sử dụng đất. Bắt đầu từ thời điểm này các văn bản pháp lý từ luật trở xuống bắt đầu ghi nhận quyền sở hữu toàn dân của nhà nước với đất đai và nhà nước giữ vai trò là đại diện chủ sở hữu. Mang tính chất của thời kỳ quá độ lên chủ nghĩa xã hội, Luật đất đai năm 1987 đã hạn chế tối đa quyền định đoạt của những người có đất, điều này khiến tính hàng hóa của đất đai bị triệt tiêu, người có đất không được tặng, cho, mua, bán đất dưới mọi hình thức. Tuy nhiên, do có sự tác động của cơ chế thị trường, nhu cầu sử dụng đất ngày càng trở nên bức xúc, trong khi Nhà nước vừa không chú trọng đến các yếu tố kinh tế của đất đai vừa nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức, tạo nên một lực cản cho sự vận động, chuyển dịch của quyền sử dụng đất, làm kìm hãm sự phát triển kinh tế của đất nước.

Trước tình hình đó, Hiến pháp 1992 và Luật đất đai năm 1993 ra đời, đánh dấu một mốc lịch sử quan trọng trong việc quy định quyền của người sử dụng đất, một mặt pháp luật tiếp tục khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, thừa nhận và bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất, mặt khác, pháp luật đã thực sự quan tâm đến quyền của người sử dụng đất, đó là ghi nhận người sử dụng đất hợp pháp có quyền chuyển quyền sử dụng đất, bao gồm các quyền: chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc thực hiện các quyền này không phải là hoàn toàn tự do mà phải tuân theo những điều kiện do Nhà nước đặt ra. Luật đất đai năm 1993 khẳng định

người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng sử dụng đất và ngay Luật đất đai 2003 ghi nhận chính thức chuyển - tặng - cho quyền sử dụng đất (tuy nhiên, không thể đồng nhất quyền sở hữu đất đai với quyền sử dụng đất bởi chúng có sự khác nhau về cả nội dung, ý nghĩa).[16,tr.2]

Từ những phân tích trên, chúng ta thấy, quyền sử dụng đất là một loại quyền đặc trưng của người sử dụng đất, nó được phát sinh từ quyền sở hữu toàn dân về đất đai. Đây là loại quyền phát sinh trên cơ sở kết hợp một cách đặc thù quyền tài sản của chủ sở hữu với yếu tố quyền lực nhà nước. Vì vậy, quyền chuyển quyền sử dụng đất cũng như quyền nhận chuyển quyền sử dụng đất không phải được áp dụng đối với tất cả các chủ thể mà nó bị hạn chế bởi quyền lực nhà nước. Điều này thể hiện ở chỗ, Nhà nước ban hành các quy định của pháp luật một cách chặt chẽ về hình thức, thủ tục, điều kiện, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ chuyển quyền sử dụng đất.

Tóm lại, *quyền sử dụng đất là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất một cách hợp pháp thông qua các hành vi sử dụng đất hoặc chuyển quyền đó cho người khác.*

### ***1.1.3. Khái niệm cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân***

Theo Từ điển tiếng Việt của NXB Đà Nẵng năm 1995: “Thuê là việc dùng người hay vật nào đó trong một thời gian nhất định với điều kiện trả một khoản tiền trong thời gian sử dụng”[22,tr.238]. Như vậy, có thể nhận thấy rằng trong quan hệ cho thuê xuất hiện hai chủ thể, đó là người có quyền cho thuê tài sản nhằm tìm kiếm một lợi tức nhất định và người thuê tài sản để đáp ứng nhu cầu vật chất, hay tinh thần nào đó của mình. Cụ thể trong hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất thì tài sản chính là quyền sử dụng đất đủ điều kiện cho thuê theo quy định của pháp luật. Bên chủ thể có quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê tài sản đất chuyển giao quyền sử dụng cho bên thứ hai

để khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất một cách hợp pháp trong một thời gian nhất định với điều kiện bên thuê phải trả một khoản tiền theo thỏa thuận. Bản chất, hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất nên hiểu là một hình thức chuyển dịch quyền tài sản.

Việc cho thuê quyền sử dụng đất có các đặc điểm sau đây:

*Thứ nhất*, đối tượng của hợp đồng cho thuê là quyền sử dụng đất.

*Thứ hai*, người sử dụng đất không có toàn quyền định đoạt tuyệt đối với đất thuộc quyền sử dụng của mình như đối với các loại tài sản khác thuộc quyền sở hữu. Khi thực hiện việc cho thuê quyền sử dụng đất, những người tham gia vào giao dịch phải tuân theo các quy định về điều kiện, nội dung, trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Việc cho thuê quyền sử dụng đất bị ràng buộc bởi thời hạn, mục đích và quy hoạch sử dụng đất. Người nhận quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích mà Nhà nước đã xác định.

*Thứ ba*, do đất đai luôn có một vị trí cố định không di dời được, bởi vậy khác với các hàng hóa khác nó cần được đo đạc, lập hồ sơ thửa, đánh số, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc cho thuê quyền sử dụng đất chủ yếu được tiến hành thông qua hệ thống hồ sơ giấy tờ về đất. Do vậy, trong các giao dịch về đất đai hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hợp đồng phải rõ ràng, công khai, minh bạch.

## **1.2. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân**

### **1.2.1. Khái niệm hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất**

Để tồn tại hay phát triển cá nhân hay tổ chức đều phải tham gia vào các quan hệ xã hội khác nhau, qua đó chuyển giao cho nhau các lợi ích vật chất nhất định nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu trong đời sống. Song, việc chuyển giao các lợi ích này không phải tự nhiên thiết lập mà chủ được hình thành khi có ý chí của các chủ thể. Theo C.Mác: “*Tự chúng hàng hóa không thể đi đến thị trường và*



trao đổi với nhau được. Muốn cho những vật đó trao đổi với nhau thì những người giữ chúng phải đối xử với nhau như những người mà ý chí nằm trong các vật đó”[1,tr.161]. Theo đó, chỉ khi có sự thể hiện và thống nhất ý chí giữa các bên, thì quan hệ trao đổi lợi ích vật chất mới được hình thành và được gọi là hợp đồng.

Theo Điều 385, Bộ Luật Dân sự 2015, “*Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự*”. [26,tr.96]

Đây là khái niệm về hợp đồng nói chung. Các văn bản pháp luật hiện hành chưa đưa ra khái niệm Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, theo Điều 703 , Bộ luật Dân sự 2005 quy định thì:

“*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, 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 và trả lại đất khi hết thời hạn thuê theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.*” [24,tr.151]

Như vậy, rõ ràng theo điều 703 đã khẳng định, Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất phải là sự thỏa thuận giữa các bên. Các bên thông qua hợp đồng thể hiện ý chí nguyện vọng của mình. Bên cho thuê muốn chuyển quyền sử dụng tài sản đất cho một chủ thể khác trong một khoảng thời gian nhất định nhằm thu một khoản tiền còn bên thuê sẽ phải sử dụng đất đúng mục đích và trả tiền thuê và trả lại đất khi hết thời hạn thuê.

Bên cạnh hợp đồng cho thuê, cần lưu ý tới hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất. Đây cũng là một trong những loại hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, tuy nhiên có sự khác biệt nhất định về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng. Theo đó, Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên đã thuê quyền sử dụng đất chuyển giao đất cho bên

thuê thứ ba để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải sử dụng đất đúng mục đích, trả tiền thuê và trả lại đất khi hết thời hạn thuê. Pháp luật dân sự và đất đai đều chỉ ra rằng, bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê nếu bên cho thuê đồng ý. Như vậy, khi có sự đồng ý của bên cho thuê thì bên thuê hoàn toàn có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất.

### **1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất**

Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thực chất chính là hợp đồng dân sự, một dạng đặc biệt của hợp đồng cho thuê tài sản. Bởi vậy, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất vừa mang những đặc điểm chung của hợp đồng dân sự lại vừa mang những đặc điểm cơ bản của hợp đồng cho thuê tài sản:

*Thứ nhất, hợp đồng cho thuê QSDĐ là hợp đồng song vụ:* tính chất song vụ của hợp đồng cho thuê QSDĐ được thể hiện thông qua việc mỗi bên chủ thể trong hợp đồng là người vừa có quyền lợi vừa có nghĩa vụ. Quyền của bên cho thuê tương ứng với nghĩa vụ của bên thuê và ngược lại. Theo đó, bên cho thuê có nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên thuê trong khoảng thời gian nhất định, và có quyền yêu cầu bên thuê trả một khoản tiền cho việc thuê quyền sử dụng đất khi đến hạn thanh toán theo thỏa thuận. Tương ứng với nghĩa vụ đó là quyền yêu cầu chuyển giao quyền sử dụng đất cho mình, và nghĩa vụ trả khoản tiền thuê quyền sử dụng đất cho bên cho thuê.

*Thứ hai, hợp đồng cho thuê QSDĐ là hợp đồng có đền bù:* Điều này được thể hiện thông qua việc các bên tham gia hợp đồng, khi bên cho thuê chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên thuê thì bên thuê phải trả tiền theo thỏa thuận của hợp đồng đã giao kết. Do quan hệ tài sản trong giao lưu dân sự có đặc điểm là sự trao đổi ngang giá nên khi bên cho thuê chuyển giao quyền sử dụng tài sản cho bên thuê thì khoản tiền thuê mà bên thuê trả sẽ là khoản đền bù, là lợi ích vật chất mà bên cho thuê được hưởng. Nếu khi giao kết hợp đồng mà các bên không thỏa thuận về việc trả tiền cho thuê quyền sử dụng đất

thì đó không là hợp đồng thuê mà là hợp đồng mượn tài sản. Bởi vậy, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất luôn là hợp đồng có đền bù.

*Thứ ba, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là hợp đồng ưng thuận:* tính ưng thuận của hợp đồng được thể hiện ở chỗ thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng là thời điểm giao kết hợp đồng. Có nghĩa là quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phát sinh sau khi các bên đã thỏa thuận xong những điều khoản chủ yếu của của hợp đồng như: giá thuê, đối tượng, thời hạn thuê ... Do hợp đồng thuê bắt buộc thực hiện dưới hình thức văn bản nên sẽ có hiệu lực tại thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản.

*Thứ tư, trong quan hệ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất chỉ chuyển giao quyền sử dụng đất:* điều này có nghĩa là khi hợp đồng có hiệu lực pháp luật thì bên cho thuê chỉ chuyển giao quyền sử dụng đất. Bên thuê có quyền sử dụng đất đó theo đúng mục đích mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng trong một thời hạn nhất định.

Một trong những đặc điểm cần chú ý đối với hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất, đối với nội dung của hợp đồng cần chú ý tới quyền và lợi ích của bên thứ ba đối với đất thuê, trách nhiệm của các bên đối với hợp đồng khi hết thời hạn cho thuê.

### **1.3. Điều chỉnh pháp luật đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân**

#### ***1.3.1. Sự cần thiết của pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất***

“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân” được ghi nhận trong các VBQPPL về đất đai. Đặc biệt, điều này còn được nhấn mạnh xuyên suốt qua các bản Hiến pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất là một trong những hoạt động chuyển dịch quyền tài sản được diễn ra thường xuyên và phổ biến trong đời sống. Tuy nhiên, chính hoạt động này cũng gặp rất nhiều vướng mắc trên thực

tế. Nếu không có các chế định pháp luật về hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất, tất yếu dẫn tới việc mỗi cá nhân, mỗi chủ thể khi thực hiện quyền này đều thực hiện theo những phương thức khác nhau và tranh chấp xảy ra không có phương hướng giải quyết, cách thức bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên là điều dễ hiểu. Vì vậy, chế định về cho thuê quyền sử dụng đất là một tất yếu khách quan và là sự cần thiết đối với một nhà nước pháp quyền.

Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là một chế định quan trọng trong hệ thống pháp luật về hợp đồng dân sự ở nước ta. Chế định này ra đời không những đáp ứng được yêu cầu bức xúc của thực tế khách quan mà còn góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung và pháp luật đất đai nói riêng. Việc ghi nhận hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất có những ý nghĩa lớn về mặt lý luận và thực tiễn cũng như khoa học pháp lý.

*Ý nghĩa lý luận:* Chế định hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ra đời góp phần tích cực vào việc nâng cao hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về đất đai, bởi lẽ đây là hoạt động hết sức phức tạp. Chính vì vậy, việc thừa nhận các quan hệ về đất đai như cho thuê quyền sử dụng đất và một số các hoạt động khác và ban hành các quy định pháp luật để điều chỉnh chúng là một tất yếu, là việc hết sức cần thiết và có ý nghĩa.

*Ý nghĩa thực tiễn:* Trong công cuộc Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa ở nước ta hiện nay thì nhu cầu chuyển dịch các quyền về đất đai là rất lớn, chính bởi vậy, chế định về hợp đồng cho thuê QSDĐ đã từng bước đáp ứng nhu cầu bức thiết của người dân, giúp dân phân phối lại QSDĐ, phù hợp với nhu cầu SDD. Từ đó, giúp người SDD gắn bó hơn với diện tích đất mà họ được sử dụng, góp phần thúc đẩy sự phát triển sản xuất, kinh doanh... với việc pháp luật cho phép người SDD được cho thuê QSDĐ thì QSDĐ lúc này đã vượt qua khuôn khổ chật hẹp của quan niệm truyền thống là quyền khai thác các thuộc tính có ích của đất đai, để tham gia vào các giao dịch về chuyển

QSDĐ trên thị trường BĐS và sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các quan hệ thế chấp, bảo lãnh... Ghi nhận chế định hợp đồng cho thuê QSDĐ thực sự là một tất yếu khách quan. Nếu pháp luật không ghi nhận điều này thì các tất yếu kinh tế sẽ tự vạch đường đi cho mình và phát triển theo các hướng khác nhau, quy luật này còn mạnh hơn mọi sự điều chỉnh của pháp luật và tất yếu sẽ làm xuất hiện vô vàn những hệ lụy khó lường trước khác.

Mặt khác, chính việc ghi nhận chế định về hợp đồng cho thuê QSDĐ còn tạo hành lang, cơ sở pháp lý cho đất đai đến được với người có năng lực sản xuất, sử dụng đất một cách có hiệu quả nhất. Thông qua việc thuê QSDĐ nguồn tài nguyên đất đai sẽ không bị lãng phí và được khai thác triệt để, sử dụng có hiệu quả, tối ưu hóa tiềm năng, đồng thời thúc đẩy sự phân công lao động xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Việc ghi nhận chế định này là những bước đi đầu tiên trong việc hình thành thị trường BĐS ở nước ta, một bộ phận quan trọng trong hệ thống thị trường của nền kinh tế hàng hóa. Ngoài ra, việc cho phép các hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất diễn ra, góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước, và mang lại thu nhập cho người cho thuê để đầu tư, kinh doanh, sản xuất.[30,tr.5]

*Ý nghĩa pháp lý:* Quan hệ cho thuê quyền sử dụng đất tuy được diễn ra trên cơ sở nhu cầu của các bên chủ thể nhưng do QSDĐ là một loại tài sản đặc biệt trong giao lưu dân sự nên quan hệ cho thuê cần có sự điều chỉnh của pháp luật. Bởi nếu cứ để hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất được diễn ra một cách tràn lan, ồ ạt, không có hành lang pháp lý để các chủ thể thực hiện sẽ dẫn tới những hệ lụy khó kiểm soát, gây ảnh hưởng tới các hoạt động khác liên quan, thị trường BĐS cũng như hoạt động quản lý đất đai của Nhà nước. Chính vì vậy, việc quy định về hoạt động này là cách thức nhà nước quản lý, điều tiết quan hệ cho thuê QSDĐ. Đồng thời là cơ sở pháp lý quan trọng để các bên tham gia quan hệ hợp đồng thực hiện theo các cam kết mà hai bên

thỏa thuận trong hợp đồng như đối tượng, giá thuê, quyền và nghĩa vụ của các bên... Và cũng là công cụ hữu hiệu để nhà nước bảo vệ lợi ích của các bên tham gia quan hệ hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh.

Như vậy, thông qua những phân tích nêu trên có thể khẳng định một lần nữa, việc đưa ra những quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất là hết sức cần thiết và là một tất yếu khách quan đối với nhà nước pháp quyền.

### ***1.3.2. Các yêu cầu đối với pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất***

Rõ ràng, nhu cầu xây dựng quy định của pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất là một tất yếu khách quan. Việc xây dựng các quy định pháp luật là hoạt động của nhà nước trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của nhà nước. Xây dựng pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất phải là quá trình gồm các hoạt động được tiến hành theo những quy trình nhất định. Hoạt động này có vai trò quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai đặc biệt là với nhà nước pháp quyền, giúp cho nhà nước có thể hoàn thiện tổ chức và thực hiện pháp luật. Tuy nhiên, để hoạt động xây dựng pháp luật có hiệu quả và đạt chất lượng cao, hoạt động xây dựng pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất phải tuân thủ một số nguyên tắc, đòi hỏi phải đáp ứng được các nhu cầu nhất định.

- *Thứ nhất*, pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất phải có tính ổn định:

Đây là yêu cầu cần thiết, bởi không thể thường xuyên đảo lộn các quan hệ xã hội bằng việc thay đổi pháp luật. Ngạn ngữ Anh có câu: “Pháp luật thay đổi thường xuyên thì tệ hơn là không có pháp luật”[2,tr.139] (Nguyên văn: “The law that changes every day is worse than no law at all”). Chính vì vậy, pháp luật phải có tính ổn định. Các quy pháp pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất điều chỉnh các quan hệ pháp luật cho thuê này phải điều chỉnh được các quan hệ pháp sinh trong một khoảng thời gian nhất định. Trước được các yếu tố có thể phát sinh trong thực tế để điều chỉnh kịp thời.

- *Thứ hai*, pháp luật cho thuê QSDĐ phải có tính chuẩn mực. Bản thân pháp luật cho thuê QSDĐ phải là hệ thống các quy phạm, tức là các chuẩn mực, các quy tắc xử sự mang tính bắt buộc chung để các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật cho thuê QSDĐ đều phải tuân theo. Giá trị của pháp luật chính là tạo ra các chuẩn mực cho các chủ thể khác nhau trong đời sống xã hội. Nếu pháp luật không chứa đựng các chuẩn mực thì ý nghĩa của nó trong việc điều chỉnh các quan hệ xã hội không lớn.

- *Thứ ba*, pháp luật cho thuê QSDĐ phải có tính nhất quán, tính hệ thống. Pháp luật phải có tính nhất quán, thể hiện ở chỗ các văn bản pháp luật trong cùng một lĩnh vực, có khi trong nhiều lĩnh vực khác nhau đều phải bảo đảm thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể. Cụ thể pháp luật cho thuê QSDĐ phải phù hợp với pháp luật Luật Đất đai, pháp luật Dân sự, ...và các pháp luật chuyên ngành khác. Đặc biệt phải phù hợp với đạo luật có tính chất tối cao nhất chính là Hiến pháp.

Pháp luật cho thuê QSDĐ phải một mặt quy định trách nhiệm cho các cơ quan nhà nước trong quá trình thực hiện quản lý nhà nước về lĩnh vực cho thuê QSDĐ nhưng một mặt cũng phải quy định quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia hợp đồng cho thuê QSDĐ sao cho tạo mọi điều kiện thuận lợi để người dân thực hiện được quyền sở hữu của mình, phù hợp với quy định của pháp luật.

Pháp luật cho thuê QSDĐ phải có tính hệ thống: Tính hệ thống cũng có những khía cạnh tương đồng với tính nhất quán. Tuy nhiên, tính nhất quán của pháp luật hàm chứa khía cạnh nội dung và chính sách, trong khi đó, tính hệ thống được thể hiện nhiều qua cấu trúc, cách sắp xếp, phân loại thứ bậc, hiệu lực của quy phạm pháp luật. Tức là pháp luật cho thuê QSDĐ phải được quy định có hệ thống, đồng bộ từ các văn bản Luật cho tới các văn bản hướng dẫn dưới luật.

- *Thứ tư*, pháp luật cho thuê QSDĐ phải có tính minh bạch: Tính minh bạch của pháp luật là một đòi hỏi rất quan trọng. Cũng có quan điểm cho rằng, tính minh bạch của pháp luật thể hiện ở việc pháp luật được công bố, được phổ biến rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng. Quan niệm này không sai, song chưa toàn diện, chưa đầy đủ. Tính minh bạch của pháp luật còn thể hiện ở sự minh xác, sự minh định, tính hệ thống và nhất quán. Một hệ thống pháp luật công kênh, khó tiếp cận, khó hiểu, khó vận dụng và chứa đựng những mâu thuẫn nội tại không thể được coi là minh bạch và không thể trở thành nền tảng cho Nhà nước pháp quyền. Vì vậy, đối với pháp luật cho thuê QSDĐ thì các quy định phải có sự chính xác, minh định, có hệ thống, dễ hiểu, dễ áp dụng,... để bất kỳ người dân nào cũng có thể tiếp cận và hiểu để thực hiện được quyền của mình trong lĩnh vực này.[3,tr.6]

Đối với Nhà nước pháp quyền đòi hỏi một hệ thống pháp luật nói chung và pháp luật cho thuê QSDĐ nói riêng phải hoàn thiện, đáp ứng những yêu cầu nêu trên. Xây dựng pháp luật cho thuê QSDĐ hoàn thiện là đòi hỏi và cũng là điều kiện tiên quyết của Nhà nước pháp quyền trong giai đoạn hiện nay. Không thể có Nhà nước pháp quyền ở bất cứ một quốc gia nào, nếu như ở đó Nhà nước chưa được tổ chức và hoạt động trên nền tảng của một hệ thống pháp luật có thể bảo đảm các quyền tự do, dân chủ của nhân dân và công lý.

#### **1.4. Nội dung của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất**

Nội dung của hợp đồng cho thuê QSDĐ được hiểu là tổng hợp các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng cho thuê QSDĐ. Các bên trong quan hệ thuê được tự do thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng miễn không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Điều 398 BLDS năm 2015 quy định về nội dung của Hợp đồng nói chung như sau:



*“1. Các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung trong hợp đồng.*

*2. Hợp đồng có thể có các nội dung sau đây:*

*a) Đối tượng của hợp đồng;*

*b) Số lượng, chất lượng;*

*c) Giá, phương thức thanh toán;*

*d) Thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng;*

*đ) Quyền, nghĩa vụ của các bên;*

*e) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;*

*g) Phương thức giải quyết tranh chấp.”[26, tr.90]*

Pháp luật hiện hành còn quy định quyền và nghĩa vụ cơ bản mà các bên tham gia hợp đồng cho thuê QSDĐ bắt buộc phải tuân thủ. Đối với Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng cho thuê được quy định rõ trong BLDS năm 2005 từ điều 493 đến điều 497. Hợp đồng cho thuê QSDĐ được quy định từ điều 705 đến điều 708 BLDS năm 2005. Tuy nhiên, đến BLDS năm 2015 lại không quy định cụ thể cho hợp đồng cho thuê QSDĐ mà chỉ quy định chung cho Hợp đồng cho thuê tài sản và Hợp đồng về QSDĐ. Nội dung của Hợp đồng về quyền sử dụng đất theo BLDS năm 2015 như sau:

*“1. Quy định chung về hợp đồng và nội dung của hợp đồng thông dụng có liên quan trong Bộ luật này cũng được áp dụng với hợp đồng về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

*2. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”[26,tr.112]*

Như vậy, nhìn chung quy định về nội dung của hợp đồng cho thuê QSDĐ đều tập chung nhấn mạnh việc nội dung của hợp đồng do các bên tham

gia hợp đồng thỏa thuận, thỏa thuận này không trái với quy định của pháp luật và các quy tắc đạo đức xã hội.

## **1.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến hợp đồng cho thuê quyền cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân**

### ***1.5.1. Yếu tố chính trị***

Khi nền kinh tế tự nhiên được thay thế bằng nền kinh tế hàng hóa thì rõ ràng việc giao lưu trao đổi giữa các chủ thể là điều dễ hiểu. Tất yếu điều này dẫn tới việc pháp luật phải có những điều chỉnh nhất định cho vấn đề này. Đất đai là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá. Nó không phải là hàng hóa thông thường mà là một loại hàng hóa đặc biệt, là tư liệu sản xuất đặc biệt trong sản xuất và đời sống. Theo pháp luật nước ta, Nhà nước là chủ thể duy nhất có đầy đủ quyền năng đại diện của một chủ sở hữu và đất đai thuộc sở hữu toàn dân (SHTD). Nhà nước quản lý đất đai thông qua các hoạt động địa chính: điều tra khảo sát, đánh giá, phân loại đất, lập bản đồ địa chính. Nhà nước định đoạt đất đai thông qua các quyết định hành chính như: giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), gia hạn QSDĐ, quy định hạn mức sử dụng đất, xác định khung giá các loại đất. Nhà nước sử dụng đất gián tiếp thông qua việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hay chuyển mục đích sử dụng đất. Nhà nước thu thuế sử dụng đất, thuế chuyển QSDĐ, phí và lệ phí, thu tiền sử dụng đất. Người sử dụng đất (NSDD) chiếm hữu trực tiếp đất đai, trực tiếp khai thác các nguồn lợi từ đất. NSDD được định đoạt hạn chế về QSDĐ, được tặng, cho, để lại thừa kế, cho thuê, cho thuê lại đất đai.

Mỗi thời kỳ đều có chính sách quản lý đất đai khác nhau, phù hợp với tình hình lịch sử của đất nước. Chính vì vậy, có thể khẳng định rằng chế độ chính trị ảnh hưởng rõ nét không chỉ đến pháp luật đất đai nói chung mà cả đến pháp luật hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với cá nhân, hộ gia đình

nói riêng. Cụ thể, Giai đoạn trước năm 1980, sau ngày miền Bắc được hoàn toàn giải phóng. Nhà nước ta thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa và thống nhất quản lý về đất đai. Toàn bộ ruộng đất trong cả nước đều do Nhà nước thống nhất quản lý theo quy hoạch và kế hoạch chung nhằm đảm bảo ruộng đất được sử dụng hợp lý, tiết kiệm và phát triển theo hướng đi lên sản xuất lớn xã hội chủ nghĩa. [17, tr.1]. Thực hiện mục tiêu đánh đổ giai cấp địa chủ, phong kiến, thủ tiêu chế độ tư hữu về ruộng đất, chia ruộng đất cho nông dân. Giai đoạn này, công tác quản lý ruộng đất có nhiều buông lỏng làm cho ruộng đất bị bỏ hoang, bị lấn chiếm nhiều.

Trong giai đoạn này, chế định về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất chưa được đề cập tới. Điều này cũng hoàn toàn phù hợp với bối cảnh đất nước lúc bấy giờ.

Sau 10 năm xây dựng chủ nghĩa xã hội theo kiểu kinh tế kế hoạch, đến năm 1986, dưới sự lãnh đạo của Đảng, đất nước ta bắt đầu công cuộc đổi mới, xoá bỏ bao cấp, chuyển sang nền kinh tế hạch toán kinh doanh. Trước tình hình đó, ngày 29 tháng 12 năm 1987, Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Luật đất đai đầu tiên - Luật Đất đai 1987. Luật này được công bố ban hành bằng Lệnh của Chủ tịch Hội đồng Nhà nước ngày 08 tháng 01 năm 1988.

Tuy vậy, Luật Đất đai 1987 được soạn thảo trong bối cảnh nước ta bắt đầu đổi mới, vừa tuyên bố xoá bỏ chế độ quan liêu bao cấp nên còn mang nặng tính chất của cơ chế đó khi soạn luật; Việc tính thuế trong giao dịch đất đai rất khó khăn vì Nhà nước chưa thừa nhận quyền sử dụng đất có giá trị; chưa quy định rõ những cơ sở pháp lý cần thiết để điều chỉnh về quan hệ đất đai trong quá trình chuyển sang nền kinh tế thị trường, trong quá trình tích tụ tập trung sản xuất trong nông nghiệp và phân công lại lao động trong nông thôn; chính sách tài chính đối với đất đai chưa rõ nét, đặc biệt là giá đất; chưa

có những điều chỉnh thích đáng đối với những bất hợp lý trong những chính sách cũ, trong việc thay đổi quy hoạch, thay đổi kết cấu hộ nông dân trong nông thôn; mới tập trung chủ yếu vào việc xử lý đối với đất nông - lâm nghiệp; chưa cho phép người sử dụng đất dịch chuyển quyền sử dụng đất. [19,tr.23]

Luật Đất đai 1993 dựa trên cơ sở của Hiến pháp 1992, đã khắc phục được nhiều nhược điểm của Luật Đất đai 1987, đã sửa đổi, bổ sung một số quy định không còn phù hợp để giải quyết những vấn đề quan trọng trong việc quản lý và sử dụng đất đai. Luật Đất đai 1993 đã chế định cơ sở pháp lý cơ bản để quan hệ đất đai ở nước ta chuyển sang cơ chế thị trường, có sự quản lý của Nhà nước, theo định hướng xã hội chủ nghĩa. Luật này đã đề cập nhiều nội dung quan trọng, song có thể nêu lên bốn nội dung cơ bản nhất. Khẳng định chế độ sở hữu đất đai toàn dân, Nhà nước thay mặt nhân dân thực hiện quyền sở hữu và quyền quản lý tối cao. Tuy nhiên, đây không phải là chế độ sở hữu toàn dân một cấp độ sở hữu - sử dụng như trong Luật Đất đai 1987, mà là chế độ sở hữu đất đai toàn dân với đa cấp độ và hình thức, chủ thể sử dụng. Với quan niệm về chế độ sở hữu đất đai này, đất đai được “chủ thể hoá” có các chủ sử dụng cụ thể với các quyền và nghĩa vụ được luật pháp quy định. Đây là cơ sở để khắc phục tình trạng "vô chủ" về quan hệ đất đai trước đây. Khẳng định quyền sử dụng đất có giá trị, được pháp luật và cuộc sống thừa nhận, do đó giá trị của quyền sử dụng đất là một yếu tố cơ bản trong sự vận động của quan hệ đất đai. Khẳng định quyền sử dụng đất đai được tham gia trực tiếp vào cơ chế thị trường, là một yếu tố quan trọng hình thành thị trường bất động sản của đất nước [29, tr.26]. Đây là một phương diện rất mới của quan hệ đất đai ở nước ta so với trước đây. Lúc này chế định về cho thuê đất mới được đề cập tới trong VBQPPL về đất đai. Rõ ràng, yếu tố chính trị là một trong những yếu tố ảnh hưởng sâu sắc đến hoạt động cho thuê đất của các

chủ thể đặc biệt là hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

### ***1.5.2. Yếu tố kinh tế***

Quan điểm của Chủ nghĩa Mác – Lê nin đã khẳng định, pháp luật do cơ sở kinh tế của giai cấp cầm quyền quy định. Sự quy định của cơ sở hạ tầng đối với pháp luật cả về nội dung, hình thức và khuynh hướng của sự vận động. Trong lịch sử, mỗi kiểu pháp luật tương ứng với nền tảng kinh tế của một giai cấp thống trị nhất định. Pháp luật do cơ sở kinh tế của giai cấp cầm quyền quy định, nên pháp luật phải phù hợp với cơ sở kinh tế và ngược lại pháp luật cũng tác động vào nền kinh tế. Nếu pháp luật phù hợp, sẽ tác động tích cực thúc đẩy nền kinh tế phát triển, nếu không phù hợp sẽ tác động tiêu cực, kìm hãm nền kinh tế đất nước.

Sau 70 năm thành lập, xây dựng và bảo vệ Tổ quốc trong đó có 30 năm đổi mới, từ một đất nước đói nghèo và lạc hậu, đến nay Việt Nam đã vươn lên thành quốc gia đang phát triển có thu nhập trung bình. Từ một nền kinh tế khép kín, tập trung quan liêu bao cấp, Việt Nam đã trở thành một nền kinh tế năng động, vận hành theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa [6,tr.2]. Nhưng qua đó cũng nhận thấy rằng, yếu tố kinh tế cũng là yếu tố ảnh hưởng rất lớn đến hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với Hộ gia đình, cá nhân.

Cụ thể, trước đổi mới, cơ chế quản lý kinh tế ở nước ta là cơ chế kế hoạch hóa tập trung với những đặc điểm chủ yếu là nhà nước quản lý nền kinh tế chủ yếu bằng mệnh lệnh hành chính dựa trên hệ thống chỉ tiêu pháp lệnh chi tiết từ trên xuống dưới. Các doanh nghiệp hoạt động trên cơ sở các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các chỉ tiêu pháp lệnh được giao. Tất cả phương hướng sản xuất, nguồn vật tư, tiền vốn, định giá sản phẩm, tổ chức bộ máy, nhân sự, tiền lương... đều do các cấp có thẩm quyền

quyết định. Nhà nước giao chỉ tiêu kế hoạch, cấp phát vốn, vật tư cho doanh nghiệp, doanh nghiệp giao nộp sản phẩm cho Nhà nước. Lẽ thì Nhà nước bù, lãi thì Nhà nước thu. Các cơ quan hành chính can thiệp quá sâu vào hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp nhưng lại không chịu trách nhiệm gì về vật chất đối với các quyết định của mình. Những thiệt hại vật chất do các quyết định không đúng gây ra thì ngân sách Nhà nước phải gánh chịu. Các doanh nghiệp vừa bị trói buộc, vì không có quyền tự chủ, vừa ỷ lại vào cấp trên, vì không bị ràng buộc trách nhiệm đối với kết quả sản xuất. Như vậy, các chủ thể không thể tự mình tham gia vào các quan hệ pháp luật khác nhau nói chung và quan hệ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất nói riêng đều bị hạn chế và bó buộc. Mặt khác, không có chế định pháp luật điều chỉnh vấn đề này dẫn đến việc tồn tại hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất, hoạt động chuyển dịch quyền sử dụng đất giữa các chủ thể là cá nhân, hộ gia đình là không thể có. Quan hệ hàng hóa – tiền tệ bị coi nhẹ, chỉ là hình thức, quan hệ hiện vật là chủ yếu. Nhà nước quản lý kinh tế thông qua chế độ “cấp phát – giao nộp” [5,tr.8]. Hạch toán kinh tế chỉ là hình thức. Bộ máy quản lý công kênh, nhiều cấp trung gian vừa kém năng động vừa sinh ra đội ngũ quản lý kém năng lực, phong cách cửa quyền, quan liêu. Với chế độ kinh tế trong giai đoạn này đến các nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của người dân còn dừng lại ở mức xin cho, cấp phát thì khó có thể có cơ chế thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể trong việc trao đổi, chuyển dịch quyền sử dụng đất, một loại tài sản vô cùng đặc biệt tại thời điểm này.

Đến năm 1986, Đại hội Đại biểu toàn quốc Đảng Cộng sản Việt Nam khóa VI đã đề ra đường lối Đổi mới, đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng XHCN, từng bước tháo gỡ khó khăn trong sản xuất, kinh doanh; “cởi trói” và giải phóng năng lượng sản xuất cho người nông dân. Năm 1993, Luật Đất đai mới thay thế cho Luật

Đất đai năm 1987 đã mở ra một nội hàm rộng “đất đai thuộc SHTD, QSDĐ thuộc về NSDD”[8,tr.3]. Sau đó là năm 2003, Luật Đất đai 1993 được thay thế bằng Luật Đất đai 2003. Từ Luật Đất đai năm 1987 đến Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung hai lần vào năm 1998 và 2001), tiếp đó là Luật Đất đai 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009). Qua các đạo luật này, Việt Nam cùng với xu hướng vận động và phát triển của nền kinh tế đã ngày càng mở rộng quyền cho NSDD. Từ các quyền chung cho đến các quyền riêng của từng đối tượng sử dụng đất (Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009). Nghị quyết Hội nghị lần thứ VII của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa IX đã tập trung chỉ đạo tiếp tục đổi mới chính sách và pháp luật về đất đai, tiếp tục khẳng định đất đai thuộc SHTD do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Đến Hiến pháp năm 1992 (sửa đổi, bổ sung năm 2001), Nhà nước ta vẫn duy trì quyền hiến định là đất đai thuộc SHTD do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu.[11,tr.9]. Nhưng nhận thấy, thực chất NSDD đã có quyền tặng cho, để lại thừa kế QSDĐ, nghĩa là Nhà nước đã cho phép người dân được định đoạt tài sản đất đai một cách hạn chế, trong khuôn khổ pháp luật cho phép. Vấn đề định đoạt QSDĐ hạn chế còn được thể hiện thông qua quyền cho thuê, thế chấp, cho thuê lại, hay góp vốn bằng QSDĐ. Cơ chế quản lý đất đai cũng được đổi mới, đáp ứng yêu cầu đổi mới cơ chế, chính sách đất đai đã được thể chế hóa. NSDD được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, được Nhà nước công nhận QSDĐ, được hưởng thành quả và kết quả đầu tư trên đất được giao, được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh, được góp vốn bằng QSDĐ để sản xuất, kinh doanh. NSDD có nghĩa vụ sử dụng đúng mục đích, bảo vệ đất đai, bảo vệ môi trường, nộp thuế, lệ phí, tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và NSDD trả lại đất cho Nhà nước khi có quyết định thu hồi đất. Vấn đề SHDD và đầu tư tài sản có trên đất đã được Đảng và Nhà nước quan tâm thể hiện thông qua các

chính sách tạo lập đồng bộ các yếu tố của thị trường trong cơ chế quản lý kinh tế thị trường định hướng XHCN “hình thành và phát triển thị trường bất động sản, bao gồm cả QSDĐ theo quy định của pháp luật; từng bước mở thị trường bất động sản cho người Việt Nam ở nước ngoài tham gia đầu tư”. Đây là chính sách thể hiện quyền lực tối cao của Nhà nước về SHĐĐ, chi phối và làm ảnh hưởng chủ yếu đến QSDĐ của cá nhân, tổ chức khi tham gia vào thị trường bất động sản. Trong giai đoạn này, pháp luật đã quy định rõ, cụ thể về quyền của chủ sở hữu và những người liên quan đối với các loại tài sản. Đồng thời quy định rõ trách nhiệm, nghĩa vụ của họ đối với xã hội. Bổ sung luật pháp, cơ chế, chính sách khuyến khích, hỗ trợ phát triển sở hữu tập thể, các hợp tác xã, bảo vệ quyền và lợi ích của xã viên đối với tài sản. Tạo cơ chế khuyến khích liên kết giữa sở hữu Nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân, làm cho chế độ sở hữu cổ phần, sở hữu hỗn hợp trở thành hình thức sở hữu chủ yếu của doanh nghiệp trong nền kinh tế.

Như vậy, có thể nhận thấy, chế độ kinh tế, đường lối kinh tế chỉ đạo của Đảng và Nhà nước có quyết định sâu sắc ảnh hưởng đến hoạt động cho thuê QSDĐ nói chung và đối với Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân nói riêng.

### ***1.5.3. Yếu tố xã hội (ý thức xã hội, tâm lý xã hội)***

Yếu tố xã hội là một trong những yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân. Sự tác động của yếu tố xã hội thể hiện thông qua ý thức xã hội và tâm lý xã hội trong mỗi giai đoạn nhất định. Mỗi thời kỳ, ý thức xã hội được biểu hiện một cách khác nhau. Ý thức xã hội về hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất nảy sinh từ chính tồn tại xã hội và phản ánh tồn tại xã hội trong những giai đoạn khác nhau. Nếu trong đời sống xã hội có giai cấp, giai cấp nào nắm phương thức sản xuất vật chất thì quyết định sự tồn tại xã hội và tất yếu dẫn đến sự thống trị về mặt tinh



thần đối với xã hội. Rõ ràng, chính giai cấp cầm quyền, nắm trong tay quyền lực kinh tế sẽ có vai trò quyết định tồn tại xã hội. Mặt khác ý thức xã hội được nảy sinh từ tồn tại xã hội. Là sản phẩm trực tiếp của giai cấp cầm quyền, dẫn đến ý thức xã hội mang tính giai cấp sâu sắc. Điều này được thể hiện rõ nét ở đời sống pháp lý của xã hội và ở ý thức sinh hoạt đời thường của các cá nhân trong xã hội. Ý thức xã hội của giai cấp cầm quyền là tiền đề để xây dựng các giá trị, chuẩn mực pháp lý đối với xã hội. Ý thức xã hội của giai cấp cầm quyền là cơ sở để hình thành thể giới quan pháp lý chính thống trong xã hội.

Khi Luật đất đai 2003 ra đời, nhà nước mở rộng quyền cho NSDD, Nhà nước đã cho phép người dân được định đoạt tài sản đất đai một cách hạn chế, trong khuôn khổ pháp luật cho phép. Vấn đề định đoạt QSDĐ hạn chế còn được thể hiện thông qua quyền cho thuê, thế chấp, cho thuê lại, hay góp vốn bằng QSDĐ. Lúc này tồn tại xã hội có sự thay đổi sâu sắc dẫn đến sự tác động đến ý thức xã hội. Người dân mới có quyền tiếp cận quyền được cho thuê quyền sử dụng đất thông qua sự thỏa thuận với các chủ thể khác dưới hình thức một hợp đồng.

Ý thức xã hội thường lạc hậu hơn so với tồn tại xã hội. Khi điều kiện tồn tại có những nhân tố mới xuất hiện nhưng ý thức xã hội lại chưa phản ánh, ghi nhận kịp thời sự biến đổi đó. Không phải sự biến đổi nào của điều kiện tồn tại cũng được phản ánh tức thời lên ý thức chủ quan của con người và cũng không phải sự biến đổi nào diễn ra con người cũng có khả năng nhận biết được một cách kịp thời đầy đủ. Khi điều kiện tồn tại xã hội cũ mất đi nhưng ý thức xã hội tương ứng với nó vẫn tồn tại dai dẳng trong một thời gian nhất định. Đó một phần là do thói quen, tập quán, truyền thống. Chẳng hạn, ở nước ta tuy cơ chế tập trung quan liêu bao cấp đó bị từ bỏ nhưng thực tế quan niệm, tư duy của cơ chế quản lý cũ vẫn chi phối, cản trở nhất định đối với các chủ thể trong các hoạt động pháp lý thực tiễn. Vì vậy, đây cũng chính là những

khó khăn, tồn tại tác động trực tiếp đến hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất khi mới hình thành. Người dân vẫn thực hiện hoạt động này một cách tùy tiện, không có kiểm soát chặt chẽ từ các cơ quan tổ chức có thẩm quyền mặc dù pháp luật đã điều chỉnh vấn đề này. Đây cũng chỉ là những hệ lụy bình thường, do ảnh hưởng từ những tàn dư của ý thức xã hội cũ. Sự kế thừa trong ý thức xã hội diễn ra có thể theo chiều hướng tích cực, tiến bộ hoặc ngược lại. Ý thức xã hội tác động qua lại với tồn tại xã hội, các hình thái ý thức xã hội khác và các hiện tượng của cấu trúc thượng tầng pháp lý. Tính vượt lên trước của tư tưởng khoa học về pháp luật. Trong những điều kiện nhất định, tư tưởng khoa học có tính dẫn đường đi trước đối với tồn tại xã hội. Điều này không đơn thuần khẳng định sự độc lập tương đối của ý thức xã hội so với tồn tại xã hội mà nó là tiền đề tư tưởng trực tiếp góp phần phục vụ cho quá trình điều chỉnh pháp luật và công cuộc cải tạo xã hội trên thực tế.

Yếu tố tâm lý xã hội cũng là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Tâm lý xã hội về hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất được hình thành trên cơ sở nhận thức, biểu hiện tâm trạng, xúc cảm, thái độ của con người đối với vấn đề này và hiện tượng xã hội khác liên quan nảy sinh. Tâm lý xã hội chính là yếu tố chủ quan nên quá trình nhận thức, tư duy diễn ra chịu sự chi phối của các đặc điểm về nhân thân của chính con người đó. Tâm lý xã hội có tính bền vững là tiền đề cho sự hình thành và phát triển của hệ tư tưởng xã hội. Tâm lý pháp luật có thể mang tính tích cực hoặc tiêu cực. Tâm lý xã hội ghi lại những mặt bề ngoài của xã hội nên nó không vạch ra đầy đủ, rõ ràng, sâu sắc bản chất các mối quan hệ xã hội. Những quan niệm của con người ở trình độ tâm lý xã hội mang tính chất kinh nghiệm, yếu tố trí tuệ đan xen với yếu tố tình cảm chưa thể hiện về mặt lý luận. Nó có vai trò quan trọng trong việc phát triển ý thức xã hội. Với thói quen được hình thành trong một thời gian dài khi chưa

có quy định pháp luật về hợp đồng cho thuê QSDĐ thì dẫn tới khi có quy định về việc buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng cho thuê QSDĐ và đăng ký biến động tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ gây tâm lý khó chịu, cảm thấy phiền hà, rắc rối đối với không ít bộ phận trong xã hội. Dẫn tới tình trạng không thực hiện đúng, trốn tránh thực hiện, thỏa thuận ngầm ... giữa các chủ thể tham gia quan hệ cho thuê QSDĐ. Rõ ràng yếu tố xã hội có tầm ảnh hưởng không nhỏ đến hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

#### ***1.5.4. Yếu tố hội nhập quốc tế***

Trong thời đại hiện nay, hội nhập là một tất yếu của các quốc gia. Việt Nam cũng không nằm ngoài quy luật đó. Tuy nhiên, hội nhập mang đến cho chúng ta không ít khó khăn và thách thức trong hoạt động quản lý nhà nước, đặc biệt là hoạt động quản lý đất đai. Yếu tố hội nhập không chỉ ảnh hưởng đến pháp luật đất đai mà còn ảnh hưởng đến chính hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất. Chủ trương "Đổi mới" đất nước đã được Việt Nam quyết định vào năm 1986 trên nguyên tắc tiếp nhận mô hình kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước với 5 thành phần kinh tế. Điểm đột phá của quá trình đổi mới là điều chỉnh lại chính sách đất đai nông nghiệp dựa trên chủ trương Nhà nước giao đất nông nghiệp của hợp tác xã nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng ổn định lâu dài mà không thu tiền sử dụng đất. Luật Đất đai lần đầu tiên năm 1987 đã luật hóa chính sách này gắn với các điều kiện pháp lý bảo đảm quyền cho người sử dụng đất. Chính sách đổi mới này mang tính "bản lề", đã đưa Việt Nam từ tình trạng thiếu lương thực để trở thành một trong 3 nước xuất khẩu lúa gạo hàng đầu thế giới (chỉ sau hơn 3 năm thực hiện). Tiếp tục, nhằm xóa bỏ nền nông nghiệp tự túc, tự cấp để xây dựng nền nông nghiệp sản xuất hàng hóa, Luật Đất đai lần thứ 2 năm 1993 đã cho phép hộ gia đình, cá nhân được thực hiện 5 quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp đối với đất nông nghiệp và đất ở, đồng thời quy định

đất có giá do Nhà nước xác định. Đây được coi như một bước đổi mới rất quan trọng về mặt nhận thức lý luận kinh tế chính trị học về đất đai, tạo được bước ban đầu khởi động thị trường quyền sử dụng đất. Tháng 11 năm 2003, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai với nội dung chủ yếu tập trung vào điều chỉnh các vấn đề: (1) giải quyết việc đòi lại đất cũ; (2) quy định rõ quyền và trách nhiệm của Nhà nước, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; (3) quá trình tiếp cận đất đai và chuyển đổi đất đai sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp để thực hiện các dự án đầu tư; (4) chế độ sử dụng đất phi nông nghiệp; (5) xây dựng hệ thống quy hoạch sử dụng đất hợp lý hơn; (6) đổi mới các hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; (7) xây dựng hệ thống tài chính đất đai và thị trường quyền sử dụng đất; (8) cải cách thủ tục hành chính trong quản lý đất đai; (9) đổi mới việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Chính phủ cũng đã ban hành 5 Nghị định chính để hướng dẫn thi hành Luật Đất đai này. Và đến giai đoạn hiện nay, chúng ta đã ban hành và đang áp dụng Luật đất đai năm 2013. Thông qua bảng phân tích về quá trình đổi mới pháp luật đất đai được trình bày bên dưới sẽ nhận thấy rằng, hội nhập quốc tế ảnh hưởng rất lớn tới không chỉ hệ thống pháp luật đất đai nói chung mà chính là nhân tố ảnh hưởng đến cả hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

**Bảng 1.1: Quá trình đổi mới pháp luật đất đai hướng theo đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước hội nhập quốc tế [34,tr.6]**

Giai đoạn	Chế độ sử dụng đất	Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất	Quyền của người sử dụng đất	Biện pháp chuyển đổi đất đai	Tài chính đất đai
01/01/1988 14/10/1993 Luật Đất đai 1987	- Đất nông nghiệp làm kinh tế hộ gia đình được sử dụng theo hạn mức diện tích; - Đất ở được sử dụng theo hạn mức diện tích.	Nhà nước giao đất cho người có nhu cầu và thu hồi đất của người không còn nhu cầu.	Không có các quyền được tham gia thị trường quyền sử dụng đất.	Người bị Nhà nước thu hồi đất được giao đất khác nếu có nhu cầu sử dụng đất.	Đất không có giá trị và không có giá trên thị trường.
15/10/1993 31/12/1998 Luật Đất đai 1993	- Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng có thời hạn và hạn mức diện tích. - Đất ở được sử dụng theo hạn mức diện tích tại nông thôn và không có hạn mức diện tích tại đô thị. - Đất do tổ chức kinh tế sử dụng theo hình thức thuê đất của Nhà nước, có thời hạn sử dụng và hạn mức diện tích theo dự án đầu tư.	- Nhà nước giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng không thu tiền sử dụng đất. - Nhà nước giao đất phi nông nghiệp cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng có thu tiền sử dụng đất. - Nhà nước cho tổ chức kinh tế thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. - Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng để giao đất hoặc cho thuê đất đối với các dự án đầu tư.	- Hộ gia đình, cá nhân được thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, cho thuê và thế chấp tại các tổ chức trong nước. - Tổ chức kinh tế chỉ được thực hiện quyền thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong một số trường hợp.	- Chỉ thực hiện một cơ chế Nhà nước thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất để nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư. - Tất cả các dự án đầu tư vì mục tiêu lợi nhuận đều được Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng để cho nhà đầu tư thuê đất (vì nhà đầu tư không được nhận chuyển nhượng đất). - Người bị Nhà nước thu hồi đất được giao đất khác cùng loại hoặc được bồi thường theo giá đất do Nhà nước quy định.	- Đất có giá. - Giá đất do Nhà nước quy định (thường chỉ bằng khoảng 10%-20% giá đất trên thị trường) được áp dụng để tính mọi loại nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước như thuế, phí, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, v.v.
01/01/1999 31/06/2004 Luật Đất đai 1993 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 1998	- Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng là có thời hạn và có hạn mức diện tích. - Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng là vô thời hạn và có hạn mức diện tích tại nông thôn nhưng không quy định hạn mức diện tích tại đô thị. - Đất do tổ chức kinh tế sử dụng theo hình thức thuê đất của Nhà nước là có thời hạn sử dụng và có hạn mức diện tích xác định theo dự án đầu tư. - Đất ở hoặc đất Nhà nước đòi lấy hạ tầng do nhà đầu tư thực hiện dự án đòi đất lấy hạ tầng do nhà đầu tư sử dụng là vô thời hạn và có hạn mức diện tích xác định theo dự án đầu tư.	- Nhà nước giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng không thu tiền sử dụng đất. - Nhà nước giao đất phi nông nghiệp cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng có thu tiền sử dụng đất. - Nhà nước cho tổ chức kinh tế thuê đất để thực hiện dự án đầu tư với 2 hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và thuê đất trả tiền hàng năm. - Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế trong nước để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng, xây dựng kinh doanh nhà ở và đòi đất lấy hạ tầng. - Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng để giao đất hoặc cho thuê đất đối với các dự án đầu tư.	- Hộ gia đình, cá nhân được thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, cho thuê, thế chấp và góp vốn tại các tổ chức trong nước. - Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả tiền cho nhiều năm mà thời gian đã trả tiền còn lại ít nhất 5 năm thì có quyền chuyển nhượng, cho thuê lại, thế chấp tại các tổ chức tín dụng có pháp nhân trong nước và góp vốn. - Doanh nghiệp nhà nước được sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm để góp vốn sản xuất kinh doanh với các tổ chức kinh tế trong nước và nước ngoài. - Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, thuê và nhận góp vốn đối với quyền sử dụng đất từ tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân.	- Chỉ thực hiện một cơ chế Nhà nước thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất để nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư. - Tất cả các dự án đầu tư vì mục tiêu lợi nhuận đều được Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng để giao đất có thu tiền hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư (mặc dù nhà đầu tư đã được nhận chuyển nhượng đất nhưng cơ quan nhà nước coi đầu tư phát triển kinh tế là lợi ích quốc gia). - Người bị Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất khác cùng loại hoặc được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất do Nhà nước quy định nhân với hệ số K cho phù hợp hơn với giá đất trên thị trường.	- Đất có giá. - Giá đất do Nhà nước quy định (thường chỉ bằng khoảng 10%-20% giá đất trên thị trường), giá đất được điều chỉnh hàng năm theo hệ số K cho phù hợp hơn với giá đất trên thị trường, được áp dụng để tính mọi loại nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước như thuế, phí, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, v.v.

Giai đoạn	Chế độ sử dụng đất	Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất	Quyền của người sử dụng đất	Biện pháp chuyển đổi đất đai	Tài chính đất đai
01/07/2004 Luật Đất đai 2003	<p>Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng là có thời hạn và có hạn mức diện tích.</p> <p>- Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng là vô thời hạn và có hạn mức diện tích tại nông thôn nhưng không quy định hạn mức diện tích tại đô thị.</p> <p>- Đất do tổ chức kinh tế sử dụng theo hình thức được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất do tổ chức kinh tế sử dụng là có thời hạn sử dụng và có hạn mức diện tích xác định theo dự án đầu tư.</p> <p>- Đất để đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở do nhà đầu tư trong nước sử dụng là vô thời hạn và có hạn mức diện tích xác định theo dự án đầu tư; đất để đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở do nhà đầu tư nước ngoài sử dụng là có thời hạn sử dụng 70 năm, hết thời hạn mà dự án chưa kết thúc thì đương nhiên được kéo dài, có hạn mức diện tích xác định theo dự án đầu tư.</p>	<p>- Nhà nước giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng không thu tiền sử dụng đất.</p> <p>- Nhà nước giao đất phi nông nghiệp cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng có thu tiền sử dụng đất.</p> <p>- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế trong nước để thực hiện dự án đầu tư, tổ chức kinh tế đó được quyền lựa chọn hình thức được giao đất hoặc được thuê đất.</p> <p>- Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư, tổ chức kinh tế đó được quyền lựa chọn hình thức được thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.</p> <p>- Tổ chức kinh tế nước ngoài được thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở dưới hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời hạn 70 năm bằng tiền sử dụng đất ở, hết thời hạn 70 năm mà chưa hoàn thành dự án thì được gia hạn 70 năm nữa mà không phải nộp thêm tiền.</p> <p>- Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức giao trực tiếp cho nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.</p> <p>- Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng để giao đất hoặc cho thuê đất đối với các dự án đầu tư.</p> <p>- Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch (chưa có dự án đầu tư) hoặc thu hồi đất theo dự án đầu tư.</p>	<p>- Hộ gia đình, cá nhân được thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, cho thuê, thế chấp và góp vốn tại các tổ chức trong nước.</p> <p>- Tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc tổ chức kinh tế nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền chuyển nhượng, tặng cho vì mục đích xã hội, cho thuê, cho thuê lại trong khu công nghiệp, thế chấp tại các tổ chức tín dụng có pháp nhân trong nước và góp vốn.</p> <p>- Tổ chức kinh tế trong nước được nhận chuyển nhượng, thuê và nhận góp vốn đối với quyền sử dụng đất từ tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>- Tổ chức kinh tế nước ngoài được nhận chuyển nhượng, thuê và nhận góp vốn đối với quyền sử dụng đất gắn với dự án đầu tư từ tổ chức kinh tế trong nước</p>	<p>- Cơ chế Nhà nước thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư được áp dụng cho các dự án vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, quốc phòng, an ninh và các dự án phát triển kinh tế dưới dạng đầu tư hạ tầng sử dụng chung, dự án chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn, dự án có mức đầu tư thuộc nhóm A, dự án sử dụng 100% vốn đầu tư nước ngoài (ODA và FDI).</p> <p>- Cơ chế nhà đầu tư tự thỏa thuận với người đang sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, thuê hoặc nhận góp vốn đối với quyền sử dụng đất khi dự án đầu tư không thuộc trường hợp được áp dụng cơ chế Nhà nước thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất cho nhà đầu tư hoặc thuộc trường hợp được áp dụng cơ chế Nhà nước thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất cho nhà đầu tư nhưng nhà đầu tư tự nguyện xin áp dụng cơ chế nhà đầu tư tự thỏa thuận với người đang sử dụng đất.</p> <p>- Người bị Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất khác cùng loại hoặc được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất phù hợp với giá đất trên thị trường; được hỗ trợ mọi thiệt hại khi bị thu hồi đất; khi bị thu hồi đất ở được tái định cư tại nơi có điều kiện tốt hơn hay bằng nơi ở cũ.</p>	<p>- Đất có giá.</p> <p>- Giá đất do Nhà nước quy định phải phù hợp với giá đất trên thị trường trong điều kiện bình thường.</p> <p>- Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất trên địa bàn vào ngày đầu năm để tính thuế và phí có liên quan tới đất đai và các nghĩa vụ tài chính không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, bồi thường khi thu hồi đất và cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà tài sản gồm cả quyền sử dụng đất.</p> <p>- Tiền sử dụng đất mà nhà đầu tư phải nộp cho Nhà nước khi được giao đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp cho Nhà nước khi được thuê đất, tiền bồi thường cho người bị Nhà nước thu hồi đất, giá trị quyền sử dụng đất đưa vào phương án cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước phải được xác định cho phù hợp với giá đất trên thị trường tại thời điểm thực hiện.</p>

## **Kết luận chương 1**

Đất đai luôn là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá mà thiên nhiên ban tặng cho con người. Tuy nhiên, tài nguyên đất là nguồn tài nguyên hữu hạn, được phân bố cố định trong không gian, nên không thể di chuyển theo ý chí chủ quan của con người. Quá trình phát triển của xã hội, con người luôn gắn chặt với đất đai, luôn tìm cách sử dụng đất đai có hiệu quả cao phục vụ cho cuộc sống của mình và bảo vệ tốt nhất nguồn tài nguyên đất. Trong quá trình sử dụng, đất đai luôn biến động để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của con người và phù hợp với sự phát triển kinh tế xã hội trong tương lai. Vì thế, quản lý nhà nước về đất đai là công việc hết sức quan trọng và cần thiết đối với mỗi quốc gia, mỗi vùng lãnh thổ, mỗi thời đại. Trước đây, do nền kinh tế xã hội chưa phát triển nên công tác quản lý đất đai chưa thực sự được quan tâm. Với sự phát triển kinh tế ngày càng mạnh mẽ, nhu cầu của người dân càng lớn thì việc xây dựng chế định pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất là một nhu cầu tất yếu. Nội dung cũng như hình thức của pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất cần phải đáp ứng những yêu cầu nhất định để phù hợp với thực tiễn pháp luật, đồng thời đảm bảo khi tranh chấp xảy ra có đủ cơ sở bảo vệ quyền và lợi ích của các bên chủ thể. Bên cạnh đó, các yếu tố như chính trị, kinh tế, xã hội... cũng ảnh hưởng sâu sắc tới hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Ngày nay do công cuộc đổi mới kinh tế cùng với sự phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế thị trường đã gây sức ép không nhỏ đến quỹ đất vốn có hạn của chúng ta. Sự đa dạng của nền kinh tế làm cho mối quan hệ đất đai ngày càng phức tạp hơn. Từ thực tế đó, đòi hỏi nhà nước cần thực hiện việc quản lý đất đai nói chung và quản lý hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất nói riêng để việc sử dụng đất trở nên hợp lý, hiệu quả và tiết kiệm.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN VÀ THỰC TIỄN HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI TỈNH THÁI NGUYÊN

## 2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân

### 2.1.1. Các quy định về các chủ thể của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

Chủ thể của được hiểu là các bên tham gia quan hệ hợp đồng. Trong hợp đồng cho thuê QSDĐ có hai bên chủ thể được tham gia đó là bên thuê và bên cho thuê. Hợp đồng cho thuê QSDĐ là một dạng hợp đồng dân sự, vì vậy cũng giống như các hợp đồng dân sự thông thường khác, khi tham gia vào hợp đồng cho thuê QSDĐ, các bên chủ thể phải đáp ứng được các điều kiện mà bất kỳ chủ thể nào khi tham gia vào quan hệ dân sự phải có đó chính là năng lực chủ thể bao gồm:

- Năng lực pháp luật
- Năng lực hành vi

Theo điểm a, khoản 1, Điều 117, Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

*“1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) 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;*

*b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;”*

Như vậy, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chính là người tham gia hợp đồng phải có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với hợp đồng được xác lập. Tuy nhiên, các chủ thể có năng lực hành vi khác



nhau cũng có những quyền khác nhau khi tham gia hợp đồng. Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự (Điều 19, BLDS 2015).

Đối với chủ thể là cá nhân, phải có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự có toàn quyền trong việc xác lập và thực hiện các hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

Theo quy định của BLDS năm 2005 thì chủ thể là hộ gia đình: *“Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung, cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này.”*[24,tr.24]

Tuy nhiên, đến khi BLDS năm 2015 ra đời không đề cập trực tiếp tới hộ gia đình nhưng hộ gia đình vẫn được coi là một chủ thể của hợp đồng dân sự. Được quy định tại điều 101, 102, 212 của Bộ luật này. Việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai. Việc xác định tài sản chung của các thành viên hộ gia đình, quyền, nghĩa vụ đối với tài sản này được xác định theo quy định tại Điều 212 của Bộ luật DS năm 2015. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác (Điều 212 của Bộ luật DS năm 2015).

Như vậy, việc cho thuê quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình phải được sự đồng ý của tất cả các thành viên gia đình từ đủ mười tám tuổi trở lên. Đây chính là điểm khác biệt giữa BLDS năm 2005 khi chỉ quy định việc tham gia

vào quan hệ cho thuê quyền sử dụng đất phải được đa số thành viên từ đủ 15 tuổi (Khoản 2, Điều 109, BLDS 2005) so với BLDS 2015. Pháp luật hiện hành đã có những quy định chặt chẽ hơn đối với chủ thể là hộ gia đình trong việc thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất.

### ***2.1.2. Các quy định về điều kiện cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân***

\* *Bên cho thuê QSDĐ*: là bên có QSDĐ nhưng vì những nguyên nhân chủ quan hoặc khách quan mà không trực tiếp khai thác, sử dụng QSDĐ, khi đó họ chọn cho mình giải pháp cho thuê QSDĐ. Đây thực chất là quyền dân sự được pháp luật ghi nhận và bảo vệ. Pháp luật hiện hành quy định điều kiện của bên cho thuê có phần chặt chẽ hơn bên thuê QSDĐ như có GCN QSDĐ, đất không tranh chấp ... (Điều 188, Luật Đất đai 2013).

*“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có các điều kiện sau đây:*

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*
- b) Đất không có tranh chấp;*
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.”*[25,tr.108]

Điều này xuất phát từ đặc thù của QSDĐ, là loại tài sản đặc biệt, đối tượng của hợp đồng cho thuê QSDĐ nhằm đảm bảo cho các quan hệ về thuê QSDĐ được diễn ra an toàn, đúng pháp luật. Bên cho thuê QSDĐ phải là người được nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc được người khác chuyển QSDĐ phù hợp với quy định của Luật Đất đai và BLDS.

\* *Bên thuê QSDĐ*: Pháp luật hiện không có một điều khoản cụ thể nào quy định điều kiện với bên thuê trong hợp đồng cho thuê QSDĐ. Trong khi

đó, đất đai vốn là nguồn tài nguyên có hạn, đặc biệt là Việt Nam hiện nay là một đất nước có diện tích không lớn nhưng dân số đông. Hơn nữa, trên thực tế có không ít trường hợp lợi dụng sự lỏng lẻo của pháp luật để đầu cơ đất đai dẫn đến đất không được sử dụng đúng mục đích, không có hiệu quả, ép giá đất tăng cao dẫn đến thị trường BĐS bị lũng đoạn. Vì vậy, pháp luật cần có quy định cụ thể hơn về điều kiện của bên thuê QSDĐ.

Như vậy, bên cạnh điều kiện đối với các chủ thể tham gia hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, điều kiện đối với nội dung và hình thức của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thì cần điều kiện đối với đối tượng của hợp đồng đó là quyền sử dụng đất phải có được một cách hợp pháp, đất không có tranh chấp không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng. Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền và được đăng ký vào sổ địa chính tại cơ quan đăng ký đất đai.

### ***2.1.3. Các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân***

#### ***\* Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất***

Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê QSDĐ được quy định tại Luật đất đai 2013 và Bộ luật dân sự 2015. Bên cho thuê có những quyền và nghĩa vụ như sau:

- *Nghĩa vụ của bên cho thuê QSDĐ*: bên cho thuê là người có quyền sử dụng đất nên khi cho thuê bên cho thuê có các nghĩa vụ chung do pháp luật quy định. Theo Bộ luật dân sự 2015, bên cho thuê có các nghĩa vụ:

+ Bên cho thuê phải trình bày rõ các vấn đề liên quan đến đối tượng của hợp đồng cho thuê QSDĐ như diện tích, vị trí, số hiệu, tình trạng đất, các công trình xây dựng... báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với

đất đang thuê để bên thuê nắm được, đồng thời phải có nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất đúng hiện trạng như các bên đã thỏa thuận.

+ Nghĩa vụ bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định đất trong thời gian thuê. Đây là một trong những nghĩa vụ của bên cho thuê để tránh xảy ra những tranh chấp ảnh hưởng đến việc khai thác, sử dụng, hưởng lợi tức từ quyền sử dụng đất của bên thuê trong thời gian thuê. Trường hợp đất đang thuê được sử dụng để thế chấp, tặng cho, trao đổi, thừa kế có thể làm phát sinh tranh chấp có liên quan thì pháp luật hiện hành có những quy định cụ thể để đảm bảo quyền sử dụng đất ổn định cho bên thuê như khi có sự thay đổi chủ sở hữu đối với đất đang thuê mà vẫn còn thời hạn thuê thì bên thuê có quyền tiếp tục thuê với điều kiện như đã thỏa thuận với bên cho thuê trước đó, chủ sở hữu mới có quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê đối với bên thuê.

+ Đối với tranh chấp liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp hoặc có liên quan đến người thứ ba làm hạn chế quyền sử dụng của bên thuê thì bên cho thuê phải có trách nhiệm giải quyết đảm bảo việc sử dụng đất ổn định cho bên thuê.

Ngoài ra, đối với hợp đồng cho thuê QSDĐ: theo quy định của BLDS thì QSDĐ muốn được cho thuê thì phải trong thời hạn sử dụng đất (Điều 188, Luật Đất đai 2013). Bên cho thuê QSDĐ phải thường xuyên kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích. Nghĩa vụ này đặt ra trước hết nhằm bảo vệ quyền của chính bên cho thuê. Bởi vì, nếu bên thuê QSDĐ không sử dụng cho đúng mục đích, có những hành vi phá hoại nguồn tài nguyên quý giá này thì Nhà nước sẽ thu hồi QSDĐ của chính bên cho thuê. Bên cho thuê QSDĐ phải nộp thuế sử dụng đất trừ trường hợp giữa các bên có sự thỏa thuận khác.

Bên cạnh quy định của pháp luật dân sự bên cho thuê cũng phải tuân theo các quy định chung về nghĩa vụ của người sử dụng đất trong pháp luật đất đai.

Người có quyền sử dụng đất có các quyền chung được quy định tại điều 166, 170 và Điều 179 quy định quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.

Người sử dụng đất cho thuê quyền sử dụng đất phải đăng ký biến động với cơ quan có thẩm quyền. Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động;

Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính (điều 95, Luật đất đai 2013).

- *Quyền của bên cho thuê QSDĐ*: Bên cho thuê QSDĐ có những quyền được quy định tại BLDS 2015 quy định chung về hợp đồng cho thuê tài sản (điều 472 – 482) theo đó:

+ Bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả đủ tiền thuê, đúng phương thức và thời hạn mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng, trường hợp bên thuê chậm trả tiền thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu họ trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

+ Nếu bên thuê QSDĐ có những hành vi sử dụng QSDĐ không đúng mục đích như thỏa thuận, hủy hoại đất làm giảm giá trị của đất thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay hành vi vi phạm đó. Trong trường hợp bên thuê vẫn cố ý không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại QSDĐ đang thuê và bồi thường thiệt hại. Bên cho thuê cũng có quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích của mình khi bên thuê có những hành vi vi phạm trên.

+ Trong hợp đồng cho thuê QSDĐ các bên sẽ thỏa thuận về thời hạn của hợp đồng. Khi thời hạn thuê đã hết thì bên cho thuê có quyền lấy lại QSDĐ

cho thuê, nếu hợp đồng không xác định thời hạn thuê thì bên cho thuê muốn lấy lại QSDĐ phải báo cho bên thuê một thời gian để bên thuê có một khoảng thời gian chuyển giao. Với hợp đồng mà các bên đã xác định thời hạn thì khi thời hạn thuê hết, bên cho thuê được quyền lấy lại QSDĐ.[29,tr.316]

**\* Quyền và nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất:**

Người thuê QSDĐ sau khi thuê QSDĐ ngoài những quyền chung được chuyển giao từ người có quyền sử dụng đất còn có những quyền và nghĩa vụ riêng nhất định.

- *Nghĩa vụ của bên thuê QSDĐ:* Do hợp đồng cho thuê QSDĐ là hợp đồng song vụ nên trong hợp đồng cho thuê QSDĐ thì cả hai bên đều có những quyền và nghĩa vụ nhất định đối với nhau, tương xứng nhau về phạm vi, mức độ đồng thời quyền của bên này sẽ được đáp ứng bằng nghĩa vụ của bên kia và ngược lại. Do đó, tương ứng với các quyền của bên cho thuê thì bên thuê sẽ có những nghĩa vụ cơ bản được quy định cụ thể tại BLDS 2015, và Luật đất đai 2013.

Bên cạnh đó, đối với hợp đồng cho thuê QSDĐ thì ngay cả trong trường hợp việc sử dụng đất không sinh lợi hoặc mất mùa thì bên thuê vẫn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Ngoài ra, bên thuê QSDĐ không được hủy hoại, giảm sút giá trị của đất. Quy định này đặc biệt có ý nghĩa đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp vì đối với những loại đất này độ màu mỡ của đất có ý nghĩa quyết định đến sản lượng, chất lượng cây trồng.

- *Quyền của bên thuê QSDĐ:* Bên cạnh những nghĩa vụ thì bên thuê QSDĐ có những quyền nhất định được pháp luật quy định.

+ Bên thuê khi thuê QSDĐ nhằm một mục đích nhất định và phải trả cho bên cho thuê QSDĐ một khoản tiền theo thỏa thuận. Chính vì vậy, bên thuê được hưởng những lợi tức, hoa lợi từ QSDĐ được thuê.

+ Sau khi hợp đồng cho thuê QSDĐ có hiệu lực, nếu bên cho thuê không chuyển giao quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đủ diện tích, đúng vị trí, số hiệu, hạng đất, loại đất và tình trạng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê QSDĐ.

+ Việc thuê QSDĐ nhằm thụ hưởng những lợi tức, hoa lợi từ QSDĐ. Vì vậy bên thuê được quyền sử dụng đất thuê ổn định theo thời hạn như đã thỏa thuận;

+ Được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định của điều 468, BLDS 2015.

*“ 1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.*

*2. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.*

*3. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện.*

*4. Bên bị thiệt hại do hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng của bên kia được bồi thường.*

*5. Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng.”*

+ Yêu cầu bên cho thuê giảm, miễn tiền thuê trong trường hợp do bất khả kháng mà hoa lợi, lợi tức bị mất hoặc bị giảm sút.

Ngoài các quyền và nghĩa vụ pháp luật quy định thì các bên trong hợp đồng cho thuê QSDĐ có thể thỏa thuận thêm những quyền và nghĩa vụ khác. Tuy nhiên, về nguyên tắc thì những thỏa thuận này không được ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, lợi ích của nhà nước, lợi ích công cộng, không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội.

#### *2.1.4. Các quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân*

Theo quy định về hình thức của hợp đồng cho thuê QSDĐ thì hợp đồng này phải được lập thành văn bản:

*“Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất*

*1. Hợp đồng về 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 quy định khác của pháp luật có liên quan.*

*2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”*

Tại điểm b, Khoản 3, Điều 167, Luật đất đai 2013 về việc công chứng, chứng thực hợp đồng cho thuê QSDĐ thì đối với hợp đồng này buộc phải công chứng, chứng thực tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền trừ trường hợp một bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh BĐS.

*“b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên*



*tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;”*

## **2.2. Thực tiễn hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Thái Nguyên**

### **2.2.1. Những kết quả đã đạt được trong hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Thái Nguyên**

Trong những năm gần đây, thị trường BĐS ngày càng được Nhà nước quan tâm. Vì vậy, hoạt động quản lý đất đai, quản lý hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất được thống nhất quản lý trong phạm vi toàn quốc. Hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên cũng đạt được những hiệu quả nhất định:

- Các quy định về hợp đồng cho thuê QSDĐ đã tạo cơ sở pháp lý vững chắc để điều chỉnh hoạt động cho thuê QSDĐ. Các quy định đã đáp ứng được nhu cầu phát triển quy luật kinh tế khách quan và tạo điều kiện cho giao lưu dân sự về thuê QSDĐ được diễn ra dễ dàng, thuận lợi, qua đó thỏa mãn được những lợi ích thiết thực của người dân.

- Pháp luật về hợp đồng cho thuê QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân đã quy định cụ thể về nguyên tắc giao kết hợp đồng, hình thức của hợp đồng, trình tự ký kết hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao kết HĐ cho thuê QSDĐ đã tạo cơ sở pháp lý cho các việc xác lập trật tự ổn định trong hoạt động cho thuê QSDĐ, từ đó đảm bảo các chủ thể thực hiện tốt nghĩa vụ của mình đối với bên kia, đồng thời hạn chế được các tranh chấp có thể phát sinh.

- Công tác quản lý, kiểm soát các hoạt động cho thuê QSDĐ có nhiều tiến bộ đáng kể, thanh gọn, khoa học hơn, tạo điều kiện cho người dân khi đi thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất.

- Thông qua việc tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật đến người dân mà nhận thức của người dân ngày được nâng cao. Điều đó thể hiện thông qua việc số lượng đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền về việc thay đổi quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày càng tăng. Cụ thể, năm 2011 có 12 trường hợp đăng ký biến động về đất đai thông qua hình thức cho thuê quyền sử dụng đất. Năm 2012 có 14 trường hợp tăng lên 16,7% so với năm 2011 (xem bảng 2.1; Phụ lục). Như vậy, nhận thấy rằng nhu cầu cho thuê QSDĐ của người dân tăng lên, đồng thời ý thức của người dân trong việc chú ý việc đăng ký biến động đất đai ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng cho thuê QSDĐ.

### ***2.2.2. Những vướng mắc, bất cập, vi phạm pháp luật trong giao kết và thực hiện hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Thái Nguyên và nguyên nhân***

#### ***2.2.2.1. Những vướng mắc, bất cập, vi phạm pháp luật trong giao kết và thực hiện hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Thái Nguyên***

Bên cạnh những mặt tích cực đã đạt được trong hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì còn có các bất cập, hạn chế vẫn còn tồn tại dẫn đến có những vi phạm, tranh chấp về HĐ cho thuê QSDĐ xảy ra. Những tranh chấp này có xu hướng gia tăng và ngày càng phức tạp.

Theo báo cáo tổng kết công tác xét xử các vụ án dân sự của Tòa án Nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho thấy năm 2011 TAND tỉnh thụ lý 828 tranh chấp về HĐDS thì có 6 tranh chấp về HĐ cho thuê QSDĐ. Sau 5 năm số lượng vụ tranh chấp HĐDS tăng lên 962 vụ trong đó có 10 tranh chấp về HĐ cho thuê QSDĐ. (xem bảng 2.2; Phụ lục). Đây không phải là con số lớn nhưng rõ ràng quy định của pháp luật còn những hạn chế nhất

định dẫn đến những tranh chấp diễn ra trên thực tế. Và việc giải quyết các vụ việc còn chưa được triệt để. Nhận thấy, thực tiễn còn có những hạn chế, vướng mắc sau:

- Thứ nhất, bất cập trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất:

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 (QSDĐ) 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 thuê QSDĐ không đơn thuần chỉ là sự dịch chuyển QSDĐ 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. Hợp đồng thuê QSDĐ về bản chất đều là giao dịch có bản chất dân sự, thiết lập dựa trên sự tự nguyện, bình đẳng và thỏa thuận của các bên. Vì vậy, nó cũng phải tuân theo những nguyên tắc của giao dịch dân sự nói chung. Về hiệu lực của hợp đồng chuyển QSDĐ có thể hiểu hợp đồng cho thuê QSDĐ có hiệu lực từ thời điểm đăng kí QSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai. Theo quy

định của pháp luật đất đai thì hợp đồng thuê QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính, quy định này là bắt buộc. Vì vậy, theo quy định của pháp luật về đất đai thì những hợp đồng chưa được đăng ký thì sẽ không phát sinh hiệu lực. Luật công chứng cũng có quy định: Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày công chứng. Tuy nhiên, vì có quá nhiều quy định, quá nhiều mốc thời điểm xác định hiệu lực của hợp đồng, các quy định giữa Luật đất đai, Bộ luật Dân sự lại trái ngược nhau. 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. Xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất rất khó. Không phải bất kỳ người dân nào cũng có thể nhận thức được điều này. Trong khi đó, việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng nói chung và hợp đồng thuê QSDĐ nói riêng có ý nghĩa to lớn: Giúp cho các bên tham gia giao kết hợp đồng biết được thời điểm bắt đầu thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng và đồng thời yêu cầu bên thực hiện nghĩa vụ bảo đảm quyền của mình; đây là một trong những căn cứ quan trọng để Tòa án giải quyết các tranh chấp được chính xác hơn. Tranh chấp xảy ra, các bên đương sự không thống nhất với nhau về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, cơ quan giải quyết tranh chấp sẽ gặp khó khăn xác định.

Thứ hai, quy định về việc buộc phải công chứng, chứng thực đối với hợp đồng cho thuê QSDĐ. Nhận thấy bản chất của HĐ cho thuê QSDĐ

cũng là một hợp đồng dân sự vì vậy, hợp đồng nên có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết. Chính yêu cầu bắt buộc phải công chứng, chứng thực là điều kiện bắt buộc về mặt hình thức đối với hợp đồng cho thuê QSDĐ. Nếu sau một khoảng thời gian để các bên hoàn thiện hình thức của hợp đồng mà các bên không thực hiện công chứng, hoặc chứng thực HĐ thì HĐ sẽ bị tuyên là vô hiệu. Vì vậy, có nhiều đối tượng cố tình trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ hoàn thiện hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên lại không có quy định cụ thể về trách nhiệm cá nhân trong quản lý đất đai, các cơ quan quản lý nhà nước, cán bộ lãnh đạo, cán bộ chuyên trách về địa chính bất kỳ chế tài xử phạt nào đối với hành vi trốn tránh thực hiện nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Điều này dẫn đến nhiều đối tượng đã lợi dụng vấn đề này, yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu khi giá trị mảnh đất tăng cao hoặc giảm sút đáng kể để lấy hoặc trả lại QSDĐ gây ảnh hưởng đến quyền của các chủ thể khác khi tham gia giao kết hợp đồng.

Thứ ba, năng lực làm việc của các cán bộ lãnh đạo, cán bộ chuyên trách về địa chính tại một số địa phương còn yếu kém. Trình độ hiểu biết của người dân còn chưa cao. Đây không chỉ là tình trạng của tỉnh Thái Nguyên mà còn là tình trạng của đa số các địa phương miền núi phía Bắc. Trình độ dân trí thấp với phần lớn các đồng bào dân tộc thiểu số, các khu vực thuộc diện nghèo 30A (Chương trình 135 về hỗ trợ đầu tư cơ sở vật chất hạ tầng, hỗ trợ phát triển sản xuất cho các xã đặc biệt khó khăn, xã biên giới, xã an toàn khu, các thôn, bản đặc biệt khó khăn) thì việc kém hiểu biết kiến thức về pháp luật nói chung và pháp luật về đất đai nói riêng là điều dễ hiểu. Người dân không nhận thức được quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia vào các quan hệ pháp luật dẫn đến khi có tranh chấp xảy ra thường không biết cách bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của

bản thân. Trong những năm gần đây, công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đã được thực hiện nhưng chưa thực sự hiệu quả, chưa thu hút được người dân dẫn đến nhận thức pháp luật chưa tốt, việc sử dụng các công cụ hỗ trợ như tư vấn pháp luật, tư vấn soạn thảo, ký kết hợp đồng chưa thực sự phổ biến. Cùng với đó là trình độ chuyên môn của các cán bộ địa phương, thái độ làm việc tắc trách dẫn đến các sai sót trong quá trình thực hiện nhiệm vụ. Khi có tranh chấp hay có vấn đề xảy ra thường đùn đẩy trách nhiệm. Mặt khác, nhiều đối tượng còn lợi dụng sự thiếu hiểu biết của người dân để gây khó dễ, những nhiễu loạn gây mất niềm tin của người dân vào pháp luật.

Thứ tư, thủ tục hành chính liên quan đến HĐ cho thuê quyền sử dụng đất còn rườm rà. Để công nhận một HĐ cho thuê QSDĐ là có hiệu lực các bên tham gia giao kết cần thực hiện rất nhiều các thủ tục khác nhau, từ việc chứng minh QSDĐ đủ điều kiện là đối tượng của HĐ cho thuê QSDĐ, cho tới việc công chứng, chứng thực và đăng ký biến động về đất đai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Không chỉ có vậy, chính việc quy định của pháp luật còn chưa cụ thể, chặt chẽ như việc quy định thế nào là đất không có tranh chấp ... cũng là một trong những yếu tố gây khó dễ cho người dân khi thực hiện quyền của mình. Chính những thủ tục rườm rà, cách thức làm việc của quyền và lợi dụng những quy định của pháp luật cũng như hiểu biết của người dân khiến họ mang tâm lý e ngại, tránh không thực hiện những thủ tục này, thực hiện các giao dịch chui giữa các bên. Điều này dẫn đến việc đăng ký biến động đất đai là rất ít, có những địa phương không có trường hợp nào. Khi có tranh chấp xảy ra khó giải quyết giữa các bên cũng chính các cơ quan chức năng trong việc thực hiện.

Thứ năm, việc Bộ Luật Dân sự 2015 ra đời là một trong những bước ngoặt mang tính đột phá đối với lĩnh vực dân sự nói chung và đối với hợp đồng dân sự nói riêng. Thông qua việc tinh giảm gọn nhẹ Bộ luật dân sự, gộp

một số các quy định vào cùng một chế định chung. Tuy nhiên nhận thấy thay vì quy định về HĐ cho thuê QSDĐ thành chế định riêng như trước thì nay được gộp chung vào chế định Hợp đồng về Quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó bản thân Luật đất đai 2013 cũng không có những quy định cụ thể tách bạch về riêng cho thuê quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân mà được lồng ghép trong các quy định khác về cùng vấn đề này. Chính điều này đã gây khó khăn không ít cho những người tìm hiểu và quan tâm đến vấn đề này.

Những bất cập, vướng mắc trên đã dẫn đến tình trạng có những tranh chấp về HĐ cho thuê QSDĐ xảy ra như trường hợp sau:

Ngày 09/4/2008 Ông Trịnh Văn Minh cho Công ty TNHH Thành Đông thuê 439m<sup>2</sup> đất, trên đất có công trình nhà xưởng, do trước đây ông Minh xây nhà xưởng làm nghề mộc, nhưng nay ông Minh không làm nên cho thuê. Hợp đồng được ký kết, nhưng đến 6/2012 ông Minh mới đến Văn phòng đăng ký cho thuê. Do Công ty TNHH Thành Đông làm ăn thua lỗ nên ngày 01/05/2012 đã nhượng vốn cho người khác và tiếp tục thuê đất, nhà xưởng của ông Minh. Việc này, sau này ông Minh mới biết. Ông Minh không đồng ý cho Công ty TNHH Thành Đông tiếp tục thuê, yêu cầu Công ty TNHH Thành Đông trả tiền thuê năm 2011 nợ lại do làm ăn thua lỗ và muốn chấm dứt hợp đồng. Nếu Công ty TNHH Thành Đông muốn thuê thì ký lại hợp đồng thuê QSDĐ khác, đồng thời tăng giá tiền thuê. Phía Công ty TNHH Thành Đông không đồng ý chấm dứt hợp đồng và đồng ý tăng giá tiền thuê từ tháng 6/2012. Số tiền nợ thanh toán trước đây công ty không trả và viện dẫn hợp đồng chỉ phát sinh hiệu lực kể từ ngày ông Hòa đăng ký hợp đồng cho thuê QSDĐ, nên Công ty chỉ thực hiện nghĩa vụ phát sinh sau khi hợp đồng có hiệu lực. Hơn nữa, số tiền nợ là do chủ sở hữu Công ty cũ chứ không phải của các thành viên hiện tại. Ông Minh tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng do bên thuê chậm thanh toán tiền thuê và đã khởi kiện vụ án ra Tòa án yêu

câu Công ty TNHH Thành Đông trả lại QSDĐ và nhà xưởng cho ông, và thanh toán tiền thuê QSDĐ và lãi suất do chậm thanh toán.

Chính những bất cập nêu trên đã gây khó khăn, trở ngại cho chính người dân trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đồng thời cũng gây khó khăn cho cả những cán bộ chuyên trách thực hiện công việc liên quan đến Hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất.

*2.2.2.2. Nguyên nhân của những vướng mắc, bất cập, vi phạm pháp luật trong giao kết và thực hiện hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Thái Nguyên*

*- Nguyên nhân khách quan:*

Nguyên nhân khách quan dẫn đến tình trạng tranh chấp về hợp đồng cho thuê QSDĐ thể hiện ở sự tác động của hoàn cảnh kinh tế - xã hội, nguyên nhân này ảnh hưởng tới nội dung của tranh chấp và phương hướng giải quyết tranh chấp. Do tác động của kinh tế thị trường, mặc dù nước ta mới bước vào nền kinh tế thị trường không lâu, nhưng đến thời điểm hiện tại kinh tế đã có những bước phát triển mạnh mẽ. Thêm vào đó, quá trình CNH - HĐH đã diễn ra nhanh chóng đến cả những vùng nông thôn, kèm theo đó là gia tăng dân số.. cũng như các nhu cầu thực tiễn khác của người dân làm cho QSDĐ trở thành một loại tài sản đặc biệt. Các quan hệ về cho thuê QSDĐ diễn ra một cách thường xuyên, gây khó khăn cho việc kiểm soát từ đó làm phát sinh các tranh chấp và giải quyết tranh chấp.

Bên cạnh đó, sự tác động của nền kinh tế thị trường dẫn đến sự biến động nhanh chóng của giá đất cũng chính là một trong những nguyên nhân gây nên tranh chấp về HĐ cho thuê QSDĐ hiện nay. Khi giá đất tăng nhanh, bên thuê yêu cầu tòa án hủy hợp đồng cho thuê QSDĐ đã ký kết trước đó để giành lại QSDĐ để cho thuê với giá cao hơn. Sự gia tăng dân số quá nhanh cũng gây sức ép về nhu cầu sử dụng đất trong khi quỹ đất quốc gia lại có hạn. Chính



những nguyên nhân khách quan trên gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất, dẫn đến những tranh chấp xảy ra trong thời gian qua.

*- Nguyên nhân chủ quan:*

Thứ nhất, do các quy định của pháp luật hiện hành chưa thực sự đầy đủ, chưa phù hợp, chưa thực sự thống nhất và đồng bộ dẫn đến những tranh chấp, cũng như những vi phạm trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong HĐ cho thuê QSDĐ và trong quá trình giải quyết tranh chấp. Điều này dẫn đến việc ảnh hưởng đến lòng tin của người dân vào pháp luật. Chính vì vậy, pháp luật cần có những quy định mới, cụ thể hơn, rõ ràng hơn, đồng bộ hơn để góp phần làm cho các quy định của pháp luật hoàn thiện hơn.

Thứ hai, thủ tục hành chính còn rườm rà, phức tạp, không cụ thể nên người dân còn gặp nhiều khó khăn trong quá trình tìm hiểu cũng như thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Vì vậy, cần phải tiến hành cải cách thủ tục hành chính theo như phương hướng, đường lối chỉ đạo của Đảng về cải cách thủ tục hành chính. Loại bỏ những khâu xin phép, xét duyệt không cần thiết, giảm phiền hà, sách nhiễu, tham nhũng, hối lộ... trong thực hiện thủ tục hành chính. Vì vậy, bài toán cấp thiết cần phải đổi mới tư duy, thông thoáng trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính.

Thứ ba, một trong những nguyên nhân chủ quan nữa đó chính là nhận thức pháp luật của người dân còn kém. Thái Nguyên là một trong những tỉnh miền núi – trung du với 8 dân tộc khác nhau, chủ yếu là dân tộc thiểu số, trình độ dân trí tại các khu vực vùng sâu, vùng xa thấp kém. Việc tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật tới người dân gặp nhiều khó khăn, chưa được người dân quan tâm dẫn đến sự hiểu biết về pháp luật của người dân còn chưa cao. Bên cạnh đó các công tác hỗ trợ như tư vấn pháp luật, tư vấn soạn thảo, ký kết

hợp đồng còn yếu kém và thiếu. Đây cũng chính là một trong những nguyên nhân dẫn đến những vi phạm pháp luật về cho thuê QSDĐ trên địa bàn tỉnh.

Thứ tư, do sự buông lỏng trong công tác quản lý đất đai của Nhà nước, đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý còn 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 trah chấp cũng như vi phạm xảy ra, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong HĐ không được đảm bảo.

## **Kết luận chương 2**

Thời gian qua, trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên qua thực tiễn thực hiện pháp luật về Hợp đồng cho thuê QSDĐ cho thấy đã đạt được nhiều thành tựu đáng kể như: các quy định về hợp đồng cho thuê QSDĐ đã tạo cơ sở pháp lý vững chắc để điều chỉnh hoạt động cho thuê QSDĐ, đã quy định cụ thể về nguyên tắc giao kết hợp đồng, hình thức của hợp đồng, trình tự ký kết hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao kết HĐ cho thuê QSDĐ đã tạo cơ sở pháp lý cho các việc xác lập trật tự ổn định trong hoạt động cho thuê QSDĐ, công tác quản lý, kiểm soát các hoạt động cho thuê QSDĐ có nhiều tiến bộ đáng kể, thanh gọn, khoa học hơn... Nhưng bên cạnh đó cũng còn không ít những vướng mắc, bất cập như: trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê QSDĐ, năng lực làm việc của các cán bộ lãnh đạo, cán bộ chuyên trách về địa chính tại một số địa phương còn yếu kém, thủ tục hành chính liên quan đến HĐ cho thuê quyền sử dụng đất còn rườm rà... Chính những vướng mắc, bất cập đó dẫn đến không ít những sai phạm, tranh chấp xảy ra trong lĩnh vực cho thuê QSDĐ. Những sai phạm đó xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác nhau như sự tác động của hoàn cảnh kinh tế - xã hội, các quy định của pháp luật hiện hành chưa thực sự đầy đủ, chưa phù hợp, chưa thực sự thống nhất và đồng bộ, thủ tục hành chính còn rườm rà, phức tạp, không cụ thể, nhận thức pháp luật của người dân còn kém, do sự buông lỏng trong công tác quản lý đất đai của Nhà nước, đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý còn yếu kém về trình độ chuyên môn cũng như đạo đức nghề nghiệp... Chính từ những nguyên nhân khách quan và chủ quan trên dẫn đến những vướng mắc, bất cập, vi phạm pháp luật trong giao kết và thực hiện hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Thái Nguyên.

### Chương 3

## **ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN**

### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân**

#### ***3.1.1. Quy định về cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp với các điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển nền kinh tế-xã hội***

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân là một nhu cầu cần thiết trong việc xây dựng và hoàn thiện chế định hợp đồng cho BLDS nói chung và pháp luật đất đai nói riêng nhằm đáp ứng những đòi hỏi của sự nghiệp CNH-HDH đất nước. Vì vậy, quá trình hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê QSDĐ cần phải dựa trên những điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển nền kinh tế xã hội.

Việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê QSDĐ phải dựa trên quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng về quản lý đất đai trong điều kiện nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế. “Thu hẹp các đối tượng được giao đất và mở rộng đối tượng được thuê đất. Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội được thực hiện chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Tiếp tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng có thời hạn theo hướng kéo dài hơn quy định hiện hành để khuyến khích nông dân gắn bó hơn với đất và yên tâm đầu tư sản xuất. Đồng thời, mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với điều kiện cụ thể từng vùng, từng giai đoạn để tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ, tập trung đất đai,

từng bước hình thành những vùng sản xuất hàng hoá lớn trong nông nghiệp. Sớm có giải pháp đáp ứng nhu cầu đất sản xuất và việc làm cho bộ phận đồng bào dân tộc thiểu số đang không có đất sản xuất [13.tr.3]

### ***3.1.2. Hoàn thiện pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải chú ý tới việc bảo đảm hội nhập kinh tế quốc tế***

Hội nhập kinh tế quốc tế là một chủ trương nhất quán và là nội dung trọng tâm trong chính sách đối ngoại và hợp tác kinh tế quốc tế của Đảng ta trong quá trình đổi mới đất nước. Thực hiện chủ trương hội nhập kinh tế quốc tế của Đảng, đất nước chúng ta đã từng bước, chủ động hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền kinh tế khu vực và thế giới. Trong thời gian tới, về các điều kiện khách quan, ngành quản lý đất đai nói chung sẽ phải đối mặt với các vấn đề chủ như: nhu cầu về sử dụng tài nguyên đất ngày càng đa dạng và nhiều thách thức do nhu cầu phát triển, quá trình đô thị hoá, công nghiệp hoá của Việt Nam, tình hình suy thoái đất và biến đổi khí hậu ở Việt Nam và toàn cầu. Vì vậy nhu cầu hoàn thiện pháp luật về đất đai cũng như pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất là một bài toán đặt ra cho các nhà làm luật. Ngoài ra, Việt Nam đã trở thành nước có mức thu nhập trung bình, do vậy, nguồn vốn ODA hỗ trợ không hoàn lại và vốn vay ưu đãi cho Việt Nam sẽ tiếp tục giảm, thay vào đó, Việt Nam sẽ phải vay vốn thương mại cho các hoạt động phát triển khi có nhu cầu [3, tr.6]. Trong giai đoạn tới, các hoạt động hợp tác quốc tế sẽ được lập kế hoạch và triển khai dựa trên quan điểm phát triển chung là tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại và mục tiêu nâng cao năng lực quản lý nhà nước ngành Quản lý đất đai theo hướng hiện đại nhằm tổ chức thực thi hiệu quả các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước;

cần tích cực tranh thủ các nguồn hỗ trợ từ bên ngoài, tăng cường nội lực để tiếp tục quá trình hoàn thiện, hiện đại hóa ngành theo hướng nâng cao hiệu quả, hiệu lực của quản lý đất đai, cung cấp dịch vụ đất đai cho các bên có liên quan một cách thống nhất, minh bạch, hiệu quả.

Dưới góc độ nhìn nhận việc hội nhập quốc tế là một tất yếu khách quan, cần phải hoàn thiện thể chế trong nước trên góc độ pháp luật về đất đai và tổ chức quản lý về đất đai, cùng với nâng cao chất lượng nguồn nhân lực nhằm tạo hiệu ứng tích cực thúc đẩy cải cách và hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường đầy đủ, hoàn thiện môi trường kinh doanh, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh cho nền kinh tế nước ta trong dài hạn, tạo ra môi trường kinh doanh ngày càng bình đẳng, minh bạch, dễ dự đoán hơn và ngày càng phù hợp với chuẩn mực và thông lệ quốc tế. Hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai nói chung và pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất nói riêng, cơ chế chính sách đất đai nhằm thực thi có hiệu quả các cam kết hội nhập, ngày càng phù hợp với chuẩn mực và thông lệ quốc tế, góp phần hoàn thiện pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đảm bảo hội nhập kinh tế quốc tế.

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê QSDĐ phải hướng vào việc xây dựng và ban hành các quy định về hợp đồng cho thuê QSDĐ tương thích, phù hợp với pháp luật của các nước trên thế giới, tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể nước ngoài tham gia vào việc ký kết hợp đồng cho thuê QSDĐ ở nước ta.

***3.1.3. Hoàn thiện pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói riêng và hoàn thiện toàn bộ hệ thống pháp luật nói chung***

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê QSDĐ phải đặt trong mối quan hệ tổng thể của quá trình hoàn thiện hệ thống, chính sách pháp luật (Pháp luật dân sự và pháp luật đất đai) để các quy định đó tương thích và đồng bộ với nhau, nhằm thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS.

Hệ thống PLĐĐ liên quan đến nhiều đạo luật thuộc các lĩnh vực khác nhau như: Luật Hôn nhân và gia đình (Luật HN&GD), Luật Bảo vệ môi trường (Luật BVMT), Luật Khoáng sản, Luật Bảo vệ tài nguyên nước, Bộ luật Dân sự (BLDS), Luật Xây dựng, Luật về Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp. Như vậy, một trong những yêu cầu đặt ra khi ban hành quy phạm PLĐĐ là phải bảo đảm sự thống nhất, tương thích với những quy định của các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan. Để thực hiện được điều đó thì cần phải thực hiện các công việc sau:

Thứ nhất, các quy định của PLĐĐ về QSDĐ là tài sản chung của vợ, chồng thống nhất và tương thích với nội dung của Luật HN &GD. Theo đó, pháp luật ghi nhận và bảo hộ quyền bình đẳng giữa vợ và chồng trong việc chiếm hữu, sử dụng đất. Khi đăng ký quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đối với tài sản chung của vợ chồng là nhà, đất hoặc các tài sản có giá trị khác thì giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản phải ghi rõ cả họ tên vợ và họ tên chồng (trừ trường hợp vợ, chồng có thoả thuận khác);

Thứ hai, PLĐĐ và BLDS có các quy định thống nhất về căn cứ xác lập QSDĐ; hình thức, giá, nguyên tắc chuyển QSDĐ; hiệu lực của việc chuyển QSDĐ; thừa kế QSDĐ...

- QSDĐ được thừa nhận là một loại quyền đặc biệt về tài sản được phép tham gia vào các giao dịch trên thị trường thông qua việc chuyển nhượng, cho thuê, chuyển đổi...

- Hình thức pháp lý của chuyển QSDĐ là hợp đồng được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn

- QSDĐ của người sử dụng được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật...

Thứ ba, các quy định của PLĐĐ về xử lý vi phạm hành chính (XLVPHC) trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất thống nhất với nội dung của Pháp luật xử lý vi phạm hành chính về nguyên tắc, thời hiệu, hình thức, thẩm quyền, mức xử phạt và trình tự, thủ tục xử phạt...

Thứ tư, các quy định về thời hạn thuê đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài thống nhất với nội dung của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thuê của tổ chức, cá nhân nước ngoài trong và ngoài khu chế xuất, khu công nghiệp, khu kinh tế tuân theo các quy định về trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp GCNQSDĐ của PLĐĐ...

Thứ năm, PLĐĐ đã xác lập mặt bằng pháp lý bình đẳng về quyền và nghĩa vụ cho mọi đối tượng sử dụng đất; xoá bỏ sự phân biệt về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong nước và người nước ngoài.

Thứ sáu, các quy định về giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Luật Đất đai phải thống nhất với nội dung của Luật Khiếu nại, tố cáo về thời hạn, trình tự, thủ tục, thẩm quyền... giải quyết khiếu nại, tố cáo;

Thứ bảy, trình tự, thủ tục về thừa kế, thế chấp, bảo lãnh bằng QSDĐ của Pháp luật Đất đai tuân theo các quy định chung về vấn đề này của BLDS;

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân**

#### **3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân**



Trên cơ sở đánh giá, phân tích những ưu điểm và tồn tại của hệ thống PLDD hiện hành cho thấy rằng, việc tiếp tục hoàn thiện hệ thống PLDD, pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất là cần thiết. Theo đó, một số giải pháp chủ yếu nhằm hoàn thiện các quy định của PLDD, Pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất là:

- Thứ nhất, cần khẩn trương xây dựng và ban hành Luật về Đăng ký giao dịch BĐS, Luật về Môi giới BĐS... nhằm hoàn thiện khung pháp lý cho việc xác lập và vận hành thị trường BĐS có tổ chức ở nước ta; Đây chính là một trong những nhiệm vụ quan trọng và cần thiết để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai trong thời kỳ CNH - HĐH đất nước.

Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành khi được ban hành cần có những quy định mới đề cập đến hoạt động cho thuê QSDĐ trong thị trường bất động sản (BDS), thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất, làm rõ mối quan hệ đất đai thuộc sở hữu toàn dân với các quyền của người sử dụng đất. Thành lập cơ quan dịch vụ công về đất đai như: tổ chức phát triển quỹ đất, văn phòng đăng ký QSDĐ, tổ chức tư vấn về giá đất... phù hợp với điều kiện thực tiễn và nền kinh tế.

- Thứ hai, đổi mới hệ thống pháp luật về thuế về đất đai theo hướng: (i) ban hành thuế về BDS; (ii) sửa đổi các quy định về thuế nhà đất cho phù hợp hơn; (iii) sửa đổi mức thu thuế về chuyển QSDĐ, lệ phí trước bạ phù hợp với thu nhập của đa số người lao động nhằm khuyến khích họ tự giác kê khai, đăng ký khi thực hiện chuyển QSDĐ; Thuế là một phần thu nhập mà mỗi tổ chức, cá nhân có nghĩa vụ đóng góp cho Nhà nước theo luật định nhằm đáp ứng nhu cầu chi tiêu theo chức năng nhiệm vụ của Nhà nước, là công cụ điều tiết vĩ mô của nền kinh tế. Chính tầm quan trọng và ảnh hưởng lớn đến kinh tế cũng như hoạt động quản lý nhà nước nói chung, quản lý đất đai nói riêng nên việc đổi mới hệ thống pháp luật thuế về đất đai theo hướng phù hợp với điều

kiện thực tế, có tầm nhìn chiến lược là cần thiết góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý nhà nước.

- Thứ ba, ban hành quy định cụ thể hoá việc nhà nước thực hiện quyền điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại. Trên thực tế, có nước ban hành luật thuế riêng điều tiết thu nhập từ giao dịch BĐS nhưng hầu hết các nước (Pháp, Hàn Quốc, Thái Lan, Indonesia) đều điều tiết thu nhập từ giao dịch chuyển nhượng BĐS thông qua thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế công ty, tùy theo đối tượng điều chỉnh là cá nhân hay tổ chức. Tuy áp dụng thuế thu nhập cá nhân nhưng các nước (Hàn Quốc, Thái Lan) thường tách riêng thu nhập từ đầu tư vốn và áp dụng biểu thuế lũy tiến.

Đài Loan (Trung Quốc) ban hành sắc thuế riêng với tên gọi “Thuế giá trị tăng thêm của đất” nhưng về bản chất là thuế thu nhập đối với thu nhập từ chuyển nhượng (mua bán, thừa kế đất đai), nhằm điều tiết phần giá trị tăng thêm tự nhiên (phần giá trị tăng thêm không phải do chủ sở hữu đầu tư, cải tạo mà do tác động của các nhân tố như quy hoạch, tác động của chính phủ, thay đổi chính sách ...) của đất cho xã hội, chống đầu cơ đất đai. Người nộp thuế là người bán đất hoặc người nhận thừa kế. Cơ sở tính thuế là giá trị ròng tăng thêm của đất sau khi trừ đi các chi phí theo quy định pháp luật, có tính đến chỉ số giá tiêu dùng (CPI).

- Thứ tư, cần có sự quan tâm hơn nữa đối với chế định liên quan đến hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất. Quy định chi tiết, cụ thể hóa trong các văn bản quy phạm pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất cụ thể là đối với hộ gia đình, cá nhân thay vì chỉ quy định chung chung về hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng đối với quyền sử dụng đất... Các chủ thể cụ thể cần có sự phân định, tách bạch rõ ràng để người dân có thể dễ hiểu, dễ thực hiện quyền của mình trong quá trình tham gia các quan hệ về cho thuê quyền sử dụng đất.

- Thứ năm, xây dựng quy chế thành lập và quản lý các tổ chức trung gian dịch vụ, hỗ trợ hoạt động của thị trường BĐS như tổ chức giám định, tư vấn giá đất, tổ chức môi giới BĐS, tổ chức tư vấn cung cấp thông tin về BĐS, tổ chức cung cấp dịch vụ pháp lý về BĐS, tổ chức kinh doanh, bảo hiểm BĐS... Đây chính là một trong các kênh thông tin góp phần giúp người dân trong quá trình tham gia các quan hệ đất đai, quan hệ cho thuê QSDĐ và cũng là phương thức góp phần thúc đẩy thị trường BĐS phát triển.

- Thứ sáu, tiếp tục đẩy mạnh việc lồng ghép giữa vấn đề đất đai, hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất với vấn đề môi trường trong các quy định của PLDD đi đôi với việc ban hành các nội dung cụ thể về việc phân cấp cho phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện trong quản lý đất đai và quản lý môi trường;

- Thứ bảy, ban hành quy định nhằm kiện toàn và nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ cho cấp cơ sở để đủ sức hoàn thành nhiệm vụ quản lý tài nguyên và môi trường nói chung và quản lý đất đai, quản lý hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất nói riêng trong thời kỳ đẩy mạnh CNH, hiện đại hoá đất nước và hội nhập quốc tế. Việc nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ trực tiếp thực hiện tại cơ sở góp phần nâng cao hiệu quả công việc, tạo điều kiện cho người dân trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Góp phần thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất tại địa phương.

### ***3.2.2. Giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân***

*Một là*, tăng cường phổ biến pháp luật đất đai, pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân cho người dân. Hiện nay những tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất phần nhiều liên quan đến sự thiếu hiểu biết pháp luật về đất đai và điều kiện có hiệu lực của

hợp đồng của người dân, người dân một phần do thói quen một phần ngại phiền hà khi đến các cơ quan để yêu cầu công chứng chứng thực và một phần còn thiếu hiểu biết pháp luật đã khiến cho việc xử lý những giao dịch vô hiệu hay giải quyết các tranh chấp rất phức tạp gây nhiều khó khăn cho cơ quan chức năng và cả cho người dân vì vậy cùng với việc hoàn thiện và đơn giản hóa thủ tục hành chính ta phải tăng cường tuyên truyền pháp luật xuống đến người dân để nâng cao trình độ pháp luật của người dân đó mới là cái gốc để hạn chế các tranh chấp hiện nay. Góp phần đảm bảo thực hiện pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất.

*Hai là*, cần phải quy định rõ trách nhiệm trong đó chú ý đến trách nhiệm cá nhân trong quản lý đất đai, các cơ quan quản lý nhà nước, cán bộ lãnh đạo, cán bộ chuyên trách về địa chính cần được quy định rõ ràng trách nhiệm, quyền hạn đặc biệt là trách nhiệm cá nhân. Một chế độ trách nhiệm rõ ràng, các vấn đề về quản lý đất đai được quy định cụ thể, chi tiết là điều kiện cho việc thực hiện tốt các chính sách, chế độ về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực này. Chỉ khi trách nhiệm được quy định rõ ràng sẽ nâng cao ý thức của người dân cũng như các cá nhân có thẩm quyền trong hoạt động cho thuê QSDĐ, đảm bảo việc thực thi pháp luật đúng đắn và có hiệu quả.

*Ba là*, cần tiếp tục hoàn thiện, bổ sung, giải thích, sửa đổi những quy định pháp luật còn chưa có hướng dẫn cụ thể như về điều kiện của đất được cho thuê tạo điều kiện cho người dân cũng như các cơ quan chức năng trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Cụ thể như cần đưa ra giải thích cụ thể về khái niệm đất không có tranh chấp. Do pháp luật hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể nào là đất không có tranh chấp, nên đã dẫn đến những cách hiểu không thống nhất giữa các địa phương khi xác định tình trạng đất không có tranh chấp. Khi các bên yêu cầu xác nhận tình trạng đất không có tranh chấp đã tạo cơ hội cho một bộ phận cán bộ địa phương gây phiền hà, sách nhiễu để trục

lợi, điều này dễ ảnh hưởng đến tâm lý của người dân, gây tâm lý e ngại thụt tụt hành chính phiền hà, họ sẽ lựa chọn giải pháp như giao dịch “chui”, gây khó khăn cho công tác quản lý và đảm bảo thực hiện pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất... Vì vậy cần hoàn thiện hơn nữa các quy định của pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất để nâng cao tính hiệu quả của hoạt động quản lý nhà nước về hoạt động này.

*Bốn là*, cần sửa đổi điều kiện về hình thức hợp đồng nói chung và hình thức của HĐ cho thuê quyền sử dụng đất nói riêng liên quan đến hiệu lực của hợp đồng. Không nhất thiết buộc phải thực hiện công chứng, chứng thực đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Bên cho thuê chỉ cần đăng ký với cơ quan có thẩm quyền về việc cho thuê quyền sử dụng đất. Bởi việc quy định cứng nhắc quá dẫn đến việc một bên tham gia hợp đồng lợi dụng điều này, khi giá trị quyền sử dụng đất tăng cao hoặc giảm sút đáng kể lợi dụng để yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu nhằm lấy lại hoặc trả lại quyền sử dụng đất. Ngăn chặn hiện tượng này bằng cách tạo điều kiện cho các bên hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng. Hợp đồng là sự thỏa thuận tự nguyện của các bên. Vì vậy, nếu các bên không nghiêm túc thực hiện hoàn thiện hình thức của hợp đồng thì hợp đồng đó vẫn coi là có hiệu lực. Bên cạnh đó, để nâng cao ý thức của các chủ thể khi tham gia ký kết hợp đồng về hình thức của hợp đồng thì cần xây dựng các chế tài phạt vi phạm hành chính đối với việc không tuân thủ quy định của pháp luật về yêu cầu đối với hình thức của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

### **Kết luận chương 3**

Pháp luật đất đai, pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có vai trò vô cùng quan trọng, tác động trực tiếp đến chức năng nhà nước nhất là trong giai đoạn hiện nay. Vì vậy, cần hoàn thiện quy định pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân cần phải phù hợp với điều kiện thực tế và xu hướng phát triển của nền kinh tế xã hội, chú ý tới việc bảo đảm hội nhập kinh tế quốc tế thông qua việc hoàn thiện các quy định của pháp luật đất đai, pháp luật về thuế, đồng thời hướng tới cụ thể hóa các quy định của pháp luật về cho thuê QSDĐ cũng như xây dựng quy chế thành lập và quản lý các tổ chức trung gian dịch vụ, hỗ trợ hoạt động của thị trường BDS, kiện toàn và nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ cho cấp cơ sở để đủ sức hoàn thành nhiệm vụ quản lý tài nguyên và môi trường nói chung và quản lý đất đai, quản lý hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất nói riêng. Bên cạnh đó, tăng cường phổ biến pháp luật đất đai, pháp luật về cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân cho người dân. Quy định rõ trách nhiệm trong đó chú ý đến trách nhiệm cá nhân trong quản lý đất đai, các cơ quan quản lý nhà nước, cán bộ lãnh đạo, cán bộ chuyên trách về địa chính...

Hoàn thiện pháp luật cho thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói riêng và hoàn thiện toàn bộ hệ thống pháp luật nói chung.

## KẾT LUẬN

Pháp luật về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đóng vai trò vô cùng quan trọng trong công cuộc CNH - HĐH đất nước. Xây dựng và hoàn thiện tốt hệ thống pháp luật đất đai, pháp luật về cho thuê QSDĐ sẽ góp phần điều chỉnh các quan hệ cho thuê QSDĐ 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. Mặc dù, còn những bất cập những hạn chế nhất định, song với việc tìm ra nguyên nhân, đồng thời đưa ra được những giải pháp hoàn thiện các quy định trên, hi vọng rằng pháp luật về hợp đồng cho thuê QSDĐ sẽ đạt được những thành tựu đáng kể hơn nữa trong thời gian tới.

Luận văn sau khi được hoàn thành đã góp một phần nhỏ vào việc hoàn thiện các quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng cho thuê QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân. Do kiến thức và trình độ của tác giả còn nhiều hạn chế nên luận văn không tránh khỏi những thiếu sót, vì vậy rất mong nhận được sự đóng góp ý kiến của quý thầy cô để luận văn được hoàn thiện hơn./.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. C.Mác, Tư bản, Quyển 1, tập 1, NXb Sự thật, Tr 161.
2. Hà Hùng Cường (2009), Hoàn thiện hệ thống pháp luật đáp ứng yêu cầu xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 18 (tr. 139 - 140).
3. Đào Trung Chính (2008), "Nghiên cứu cơ sở khoa học nhằm góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai liên quan đến thị trường bất động sản", Vụ đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường.
4. Trần Kim Chung (2011), “Điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư”, Hội thảo Thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, Hà Nội.
5. Nguyễn Thị Dung, Pháp luật đất đai với việc bảo đảm QSDĐ cho hộ gia đình nông dân trong thời kỳ đổi mới, trường ĐH Luật HN.
6. Nguyễn Thị Dung (2012), “ Pháp luật về giao đất, cho thuê đất ở nước ta –Thực trạng và giải pháp hoàn thiện”, đề tài cấp cơ sở Viện Nghiên cứu Lập pháp.
7. Vũ Văn Đài (2011), “Giao đất, cho thuê đất, trường hợp nào cần đấu giá”, <http://Chinhphu.vn>
8. Đảng Cộng sản Việt Nam (1986), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VI, Nxb Sự thật, Hà Nội.
9. Đảng Cộng sản Việt Nam (1991), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VII, Nxb Sự thật, Hà Nội.
10. Đảng Cộng sản Việt Nam (1996), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VIII, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
11. Đảng Cộng sản Việt Nam (2001), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
12. Đảng Cộng sản Việt Nam (2003), Nghị quyết Trung ương 7 khóa XII về “Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước”, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.



13. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), Nghị quyết số 19-NQ/TW của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
14. Lê Thu Hà, Bàn về chủ thể Hộ gia đình, tr. 2-3.
15. Nguyễn Thị Thu Hiền (2012), Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với Doanh nghiệp ở Việt Nam, Luận văn thạc sỹ Luật học, Khoa Luật - Đại Học Quốc gia Hà Nội.
16. Phùng Hương, “Cần điều chỉnh thẩm quyền giao đất, cho thuê đất”, Tạp chí Tài Nguyên và Môi trường, số (15/2011).
17. Hội đồng chính phủ (1980), Quyết định 201- CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước.
18. Nguyễn Thị Huyền, Xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, <http://namdinh.toaan.gov.vn/>
19. Nguyễn Đức Khả (2003), Lịch sử quản lý đất đai, NXB Đh Quốc gia Hà Nội.
20. Kiều Minh – Quý Nhân (17:03 23/05/2006), Vào WTO, đất đai còn là sở hữu toàn dân?  
<http://www.agenda21.monre.gov.vn/default.aspx?tabid=361&ItemID=2769>
21. Phạm Duy Nghĩa (2002), "Quyền tài sản trong cải cách kinh tế: quan niệm, một vài bài học nước ngoài và kiến nghị", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp.
22. Hoàng Phê - Chủ biên (1995), Từ điển Tiếng Việt, Nxb Đà Nẵng.
23. Quốc hội (1987), Luật đất đai
24. Quốc hội (2005), Bộ Luật Dân sự
25. Quốc hội (2013), Luật đất đai
26. Quốc hội (2015), Bộ Luật Dân sự
27. Đinh Trọng Thắng (2002), "Sở hữu tư nhân về đất đai hay về quyền sử dụng đất đai: Kinh nghiệm quốc tế và một vài liên hệ với Việt Nam", Tạp chí Tài chính, số 07, tr.47.

28. Nguyễn Văn Thọ – Nguyễn Hữu Đạt (2004), Một số vấn đề về sở hữu ở nước ta hiện nay, Nxb Chính trị quốc gia, tr.25.
29. Nguyễn Quang Tuyền - Nguyễn Xuân Trọng (2005), Bàn về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, Tạp chí Nhà nước và pháp luật, tr.316-329.
30. Nguyễn Thị Thập (2011), Quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân dưới khía cạnh quyền tài sản tư theo pháp luật Việt Nam, Luận văn luật học, Khoa luật ĐHQGHN.
31. Nguyễn Xuân Trọng, Vụ Chính sách và Pháp chế, Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2009), Chuyên đề: Thực trạng giao đất, cho thuê đất trong đầu tư bất động sản và đề xuất các giải pháp góp phần phát triển thị trường bất động sản - Tài liệu xây dựng Đề án Phát triển thị trường bất động sản.
32. Tuấn Đạo Thanh – Trần Chí Thành (2010), Tìm hiểu các chủ thể hộ gia đình trong pháp luật Việt Nam hiện nay, Tạp chí Nghề luật - Học viện tư pháp, Số 4, tr. 28-30.
33. Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), Giáo trình Luật đất đai, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
34. Đặng Hùng Võ, Xây dựng đất đai đáp ứng nhu cầu hội nhập quốc tế, <http://land.hcmunre.edu.vn>.
35. Viện Khoa học Pháp lý (2006), Từ điển Luật học, Nxb Từ điển Bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội.
36. Vũ Thị Hải Yến (2014), Hộ gia đình, tổ hợp tác trong Bộ luật Dân sự sửa đổi, ĐH Luật Hà Nội.
37. Nguyễn Như Ý (chủ biên) (2001), Từ điển Tiếng Việt thông dụng, Nxb Giáo dục, Hà Nội.

## PHỤ LỤC

**Bảng 2.1: Đăng ký biến động đất đai về cho thuê QSDĐ của Hộ gia đình, cá nhân**

<b>Năm</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Số lượng</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>17</b>

**Bảng 2.2: Số liệu báo cáo giải quyết các vụ án dân sự liên quan đến QSDĐ của Tòa án Nhân dân tỉnh Thái Nguyên**

<b>Năm</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Tranh chấp HĐDS</b>	<b>828</b>	<b>978</b>	<b>899</b>	<b>930</b>	<b>1084</b>
<b>Tranh chấp HĐ cho thuê QSDĐ</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>10</b>