

A nighttime aerial view of a cityscape, likely Ho Chi Minh City, Vietnam. The image shows a dense cluster of buildings, including several prominent skyscrapers. The lights from the buildings and streets are visible against the dark blue night sky. A river or canal is visible in the foreground, reflecting the city lights. The image is partially obscured by a large blue and white diagonal graphic element on the right side.

CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN THUÊ TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

03/06/2026

MỤC LỤC

- 1 Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất
 - 2 Chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất
 - 3 Case study (*chỉ chia sẻ nội bộ*)
-





Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất



1. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của BCH TW Đảng về Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao đã đề ra nhiệm vụ:

"Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hằng năm và quy định cụ thể các trường hợp trả tiền thuê đất một lần, phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước".

- Đổi mới quan trọng của Luật Đất đai 2024 ("**LĐĐ2024**"): Đẩy mạnh thuê đất trả tiền hằng năm, hạn chế các trường hợp trả tiền thuê đất một lần nhằm ổn định nguồn thu ngân sách.



1. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

Điều 120 LĐĐ2024 quy định 03 nhóm trường hợp được thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

“Điều 120. Cho thuê đất

...

2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng;

c) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.”

➤ Các trường hợp còn lại phải thuê đất trả tiền hằng năm.



1. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

Việc thuê đất trả tiền hằng năm đặt ra một khái niệm pháp lý mới tại Điều 3.37 LĐĐ2024:

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

- Không giải thích rõ nội hàm/phạm vi của quyền thuê trong hợp đồng thuê đất
- Chỉ quy định một trong các quyền của người sử dụng đất là quyền “*chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất*” và;
- Quy định bên nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất thì “*được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất*”.



1. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

LĐĐ2024 có thêm các quy định liên quan đến quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, cụ thể :

- ✓ Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 LĐĐ2024 (Điều 34.1(c) LĐĐ2024, áp dụng đối với người sử dụng đất là tổ chức kinh tế và Điều 37.2(b) LĐĐ2024, áp dụng đối với người sử dụng đất là cá nhân);
- ✓ Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất (Điều 34.1(đ) LĐĐ2024, áp dụng đối với người sử dụng đất là tổ chức kinh tế);
- ✓ Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất (Điều 37.2(c) LĐĐ2024, áp dụng đối với người sử dụng đất là cá nhân);
- ✓ Cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất (Điều 37.2(d) LĐĐ2024, áp dụng đối với người sử dụng đất là cá nhân).

Chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất





2.1. Chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

Là việc chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của bên thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hằng năm đã ký với Nhà nước (bên cho thuê) cho bên thứ ba.

Cụ thể:

- Người sử dụng đất thuê/bên chuyển nhượng chuyển giao quyền yêu cầu Nhà nước (bên cho thuê) tiếp tục cho thuê đất, được quyền tiếp tục khai thác, sử dụng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê được ký kết giữa Nhà nước (bên cho thuê) và bên thuê (bên chuyển nhượng quyền thuê).
- Bên chuyển nhượng chuyển giao nghĩa vụ tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được Nhà nước (bên cho thuê) cho thuê và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.



2.2. Các chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền thuê trong HĐTĐ

Tổ chức kinh tế	CSPL
Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm	Điều 34.1(c) LĐĐ2024
Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm	Điều 35.3(c) LĐĐ2024
Tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất thuê thuộc hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm	Điều 35.4(b) LĐĐ2024



2.2. Các chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền thuê trong HĐTĐ

Cá nhân	CSPL
Cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm	Điều 37.2(b) LĐĐ2024
Cá nhân thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao	Điều 37.3(b) LĐĐ2024
Cá nhân sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm	Điều 38.2(b) LĐĐ2024



2.2. Các chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền thuê trong HĐTĐ

<p>Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài</p>	<p>CSPL</p>
<p>Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm</p>	<p>Điều 41.2(d) LĐĐ2024</p>
<p>Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp tương ứng với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm</p>	<p>Điều 41.4 LĐĐ2024</p>
<p>Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm</p>	<p>Điều 42.2(a) LĐĐ2024</p>
<p>Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao trả tiền thuê đất, thuê lại đất hằng năm</p>	<p>Điều 43.2(b) LĐĐ2024</p>



2.3. Điều kiện chuyển nhượng quyền thuê trong HĐTĐ

Điều kiện chung: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

- ✓ Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này;
- ✓ Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;
- ✓ Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;
- ✓ Trong thời hạn sử dụng đất;
- ✓ Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

(Điều 45.1 LĐĐ2024)



2.3. Điều kiện chuyển nhượng quyền thuê trong HĐTĐ

Điều kiện đối với trường hợp bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm

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

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

(Điều 46.2 LĐĐ2024)

- Quyền thuê trong HĐTĐ không được chuyển nhượng tách biệt mà phải đi kèm với bán tài sản và thời điểm người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê là khi tài sản gắn liền với đất đủ điều kiện luật định.



Case study *(chỉ chia sẻ nội bộ)*

An aerial photograph of a city, likely Hanoi, Vietnam, featuring a river on the left and a prominent tower with a rooster on top in the center. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. A white rectangular box is centered on the image, containing the text.

CÂU HỎI & THẢO LUẬN

CONTACT INFORMATION

AN LEGAL LLP

Address: 8th Floor, 31C Ly Tu Trong,
Saigon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

Email: info@anlegal.vn

Web: www.anlegal.vn

