

PHÁP LUẬT KINH DOANH CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN

NGUYỄN THỊ THANH MINH

Cố vấn Cấp cao | Trưởng Bộ phận giải quyết tranh chấp
Công ty Luật TNHH ACS Legal Việt Nam (ACSV Legal)



MỤC LỤC

A PHÂN TÍCH QUY ĐỊNH MỚI TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH CHO THUÊ BĐS

- 1. Cho thuê địa điểm trong trung tâm thương mại (“TTTM”)*
- 2. Cho thuê BĐS trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất (“KCN”)*
- 3. Cho thuê Condotel*

B QUẢN TRỊ RỦI RO HỢP ĐỒNG KINH DOANH CHO THUÊ BĐS

A. PHÂN TÍCH QUY ĐỊNH MỚI TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN



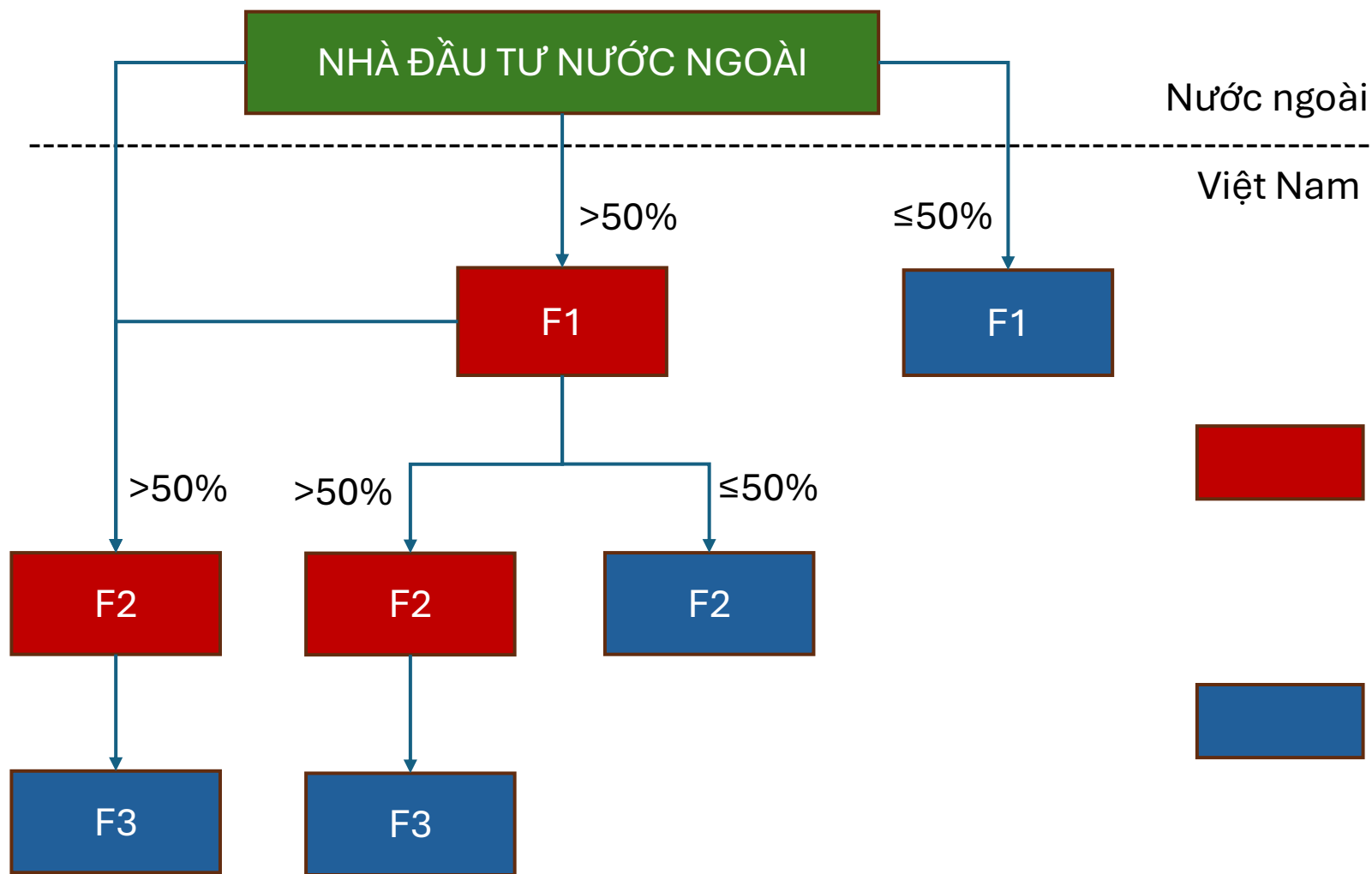
MỤC LỤC

A

PHÂN TÍCH QUY ĐỊNH MỚI TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH CHO THUÊ BĐS

- 1. Cho thuê địa điểm trong trung tâm thương mại (“TTTM”)*
- 2. Cho thuê BĐS trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất (“KCN”)*
- 3. Cho thuê Condotel*

PHÂN LOẠI TỔ CHỨC KINH TẾ CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI THEO LUẬT KDBĐS 2023



Chú thích

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài **thuộc diện** phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài **không thuộc diện** phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư

1. CHO THUÊ ĐỊA ĐIỂM TRONG TTTM

1.1. Điểm mới theo Luật KDBĐS 2023

Quyền mới cho tổ chức kinh tế (“**TCKT**”) có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc diện thực hiện thủ tục đầu tư: **được mua, thuê mua công trình xây dựng (“CTXD”), phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD (trung tâm thương mại, tòa nhà văn phòng...) để kinh doanh cho thuê.**

	TCKT có vốn đầu tư nước ngoài phải thực hiện thủ tục đầu tư		TCKT có vốn đầu tư nước ngoài không phải thực hiện thủ tục đầu tư		TCKT trong nước	
	Luật 2013	Luật 2023	Luật 2013	Luật 2023	Luật 2013	Luật 2023
<u>Mua, thuê mua CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD để bán, <u>cho thuê</u>, cho thuê mua</u>	X	X	X	✓ <i>(Điều 10.5, 10.1.c)</i>	✓	✓
Thuê CTXD, phần diện tích sàn xây dựng trong CTXD để cho thuê lại	✓	✓	✓	✓	✓	✓

1. CHO THUÊ ĐỊA ĐIỂM TRONG TTTM

1.2. Một số tranh chấp kinh doanh cho thuê địa điểm trong TTTM

Một số đặc thù của việc cho thuê/thuê địa điểm trong TTTM:

- Có nhiều bên thuê cùng hoạt động trong một không gian, dễ phát sinh mâu thuẫn lợi ích.
- Bên thuê phải tuân thủ chặt chẽ quy chế quản lý, vận hành của TTTM.
- Quyền khai thác địa điểm thuê của bên thuê chịu ảnh hưởng trực tiếp từ hoạt động quản lý, nâng cấp, cải tạo TTTM của bên cho thuê.



1. CHO THUÊ ĐỊA ĐIỂM TRONG TTTM

a) Tình huống: Quyền của Bên thuê khi Bên cho thuê sửa chữa, cải tạo TTTM

SỰ VIỆC:

- Bên cho thuê tiến hành cải tạo TTTM, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bên thuê.
- Bên thuê viện dẫn Điều 19.1.e Luật KDBDS 2023: *Bên cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng **bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định** trong thời hạn thuê...*
- Quan điểm của Bên thuê: nghĩa vụ bảo đảm cho Bên thuê sử dụng ổn định không chỉ áp dụng cho diện tích thuê, mà còn cho các khu vực khác trong TTTM có ảnh hưởng đến việc khai thác địa điểm thuê của Bên thuê.

RỦI RO:

Bên thuê có thể yêu cầu bên cho thuê bồi thường do làm gián đoạn hoạt động kinh doanh của Bên thuê nếu hợp đồng không quy định rõ.



1. CHO THUÊ ĐỊA ĐIỂM TRONG TTTM

a) Tình huống: Quyền của Bên thuê khi Bên cho thuê sửa chữa, cải tạo TTTM

THỰC TIỄN:

1. Quy định của Bên cho thuê

*“Nếu Bên cho thuê tiến hành nâng cấp, sửa chữa, thay đổi bài trí, tái sắp xếp, thay đổi quy hoạch mặt bằng Khu TTTM, thay đổi quy hoạch ngành hàng, mở rộng hoặc thu hẹp một phần hay toàn bộ phạm vi của Khu TTTM/Tòa nhà trong Thời hạn, Bên cho thuê **có quyền yêu cầu Bên thuê chuyển đổi Phần Diện tích thuê** sang vị trí khác trong phạm vi Khu TTTM một cách tạm thời hoặc lâu dài, bằng việc gửi thông báo trước 30 ngày bằng văn bản. Bên cho thuê sẽ chịu các chi phí hợp lý liên quan trực tiếp đến việc chuyển đổi này.*

*Trường hợp **Các Bên không thống nhất được việc chuyển đổi Phần Diện tích thuê, Hợp Đồng Thuê sẽ chấm dứt hiệu lực**. Khi đó, quyền và nghĩa vụ của Các Bên sẽ được giải quyết như trường hợp Hợp Đồng Thuê bị chấm dứt do hết Thời Hạn và Các Bên sẽ không phải trả cho nhau bất kỳ khoản tiền phạt hay khoản tiền bồi thường nào.”*



1. CHO THUÊ ĐỊA ĐIỂM TRONG TTTM

a) Tình huống: Quyền của Bên thuê khi Bên cho thuê sửa chữa, cải tạo TTTM

THỰC TIỄN:

2. Đánh giá đề xuất của Bên thuê

- Trong vòng 03 năm đầu của thời hạn thuê, Bên cho thuê không được tiến hành sửa chữa, cải tạo, thay đổi quy hoạch mặt bằng Khu TTTM... dẫn đến việc Bên thuê không được tiếp tục sử dụng Phần diện tích thuê.
- Nếu Bên cho thuê sửa chữa, cải tạo TTTM mà ảnh hưởng đến hơn 30% không gian của TTTM và Bên thuê không thể hoạt động bình thường hơn 20 ngày, Bên thuê sẽ được miễn thanh toán tiền thuê từ ngày thứ 21 trở đi. Nếu hoạt động của Bên thuê bị gián đoạn từ 02 tháng trở lên, Bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê, yêu cầu bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm.
- Trường hợp Bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên cho thuê phải bồi thường cho Bên thuê toàn bộ giá thuê tương ứng với thời gian còn lại của thời hạn thuê.



1. CHO THUÊ ĐỊA ĐIỂM TRONG TTTM

b) Tình huống: Chuyển giao hợp đồng thuê

SỰ VIỆC:

Công ty A (bên cho thuê) và Công ty B (bên thuê) ký kết hợp đồng cho thuê địa điểm trong TTTM. Sau đó, Công ty A muốn chuyển nhượng toàn bộ hợp đồng thuê cho Công ty C. Tuy nhiên, Công ty B không đồng ý.

ĐÁNH GIÁ:

- Điều 365.2 Bộ luật dân sự 2015: Việc chuyển giao quyền chỉ cần thông báo cho bên có nghĩa vụ. Điều 370.1 Bộ luật dân sự 2015: Việc chuyển giao nghĩa vụ phải được sự đồng ý của bên có quyền.

=> Việc chuyển giao hợp đồng đồng nghĩa với việc chuyển giao cả quyền và nghĩa vụ, do đó cần có sự đồng ý của bên thuê.

- Bên thuê có thể tận dụng cơ hội chuyển giao hợp đồng thuê để thương lượng lại các điều khoản có lợi hơn cho mình.
- Bên cho thuê nên dự liệu trước trong hợp đồng điều khoản về quyền chuyển giao hợp đồng thuê của bên cho thuê nếu muốn tránh phụ thuộc vào sự đồng ý của bên thuê.



A

PHÂN TÍCH QUY ĐỊNH MỚI TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH CHO THUÊ BĐS

- 1. Cho thuê địa điểm trong trung tâm thương mại (“TTTM”)*
- 2. Cho thuê BĐS trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất (“KCN”)*
- 3. Cho thuê Condotel*

2. CHO THUÊ BĐS TRONG KCN

2.1. Điểm mới theo Luật KDBĐS 2023

a) Bổ sung các hình thức kinh doanh BĐS trong KCN

(i) Bổ sung các trường hợp kinh doanh QSDĐ có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS phát triển KCN

	TCKT có vốn đầu tư nước ngoài phải thực hiện thủ tục đầu tư		TCKT có vốn đầu tư nước ngoài không phải thực hiện thủ tục đầu tư		TCKT trong nước	
	Luật 2013	Luật 2023	Luật 2013	Luật 2023	Luật 2013	Luật 2023
Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật	X	✓ (Điều 10.4, 10.3.b)	X	✓ (Điều 10.5, 10.1.b)	✓	✓
Nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để chuyển nhượng, cho thuê	X	X	X	✓ (Điều 10.5, 10.1.d)	X	✓ (Điều 10.1.d)
Thuê QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để cho thuê lại	X	X	X	✓ (Điều 10.5, 10.1.e)	X	✓ (Điều 10.1.e)

2. CHO THUÊ BĐS TRONG KCN

2.1. Điểm mới theo Luật KDBĐS 2023

a) Bổ sung các hình thức kinh doanh BĐS trong KCN

(i) Bổ sung các trường hợp kinh doanh QSDĐ có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS phát triển KCN

Quyền mới cho TCKT có vốn đầu tư nước ngoài: được thực hiện dự án BĐS xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN để cho thuê, cho thuê lại **QSDĐ** đã có hạ tầng kỹ thuật.

Quyền mới: kinh doanh QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS, áp dụng cho TCKT trong nước và TCKT có vốn đầu tư nước ngoài không phải thực hiện thủ tục đầu tư.

- TCKT được nhận chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật từ doanh nghiệp phát triển hạ tầng KCN để kinh doanh cho thuê; và
- TCKT được thuê QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật từ doanh nghiệp phát triển hạ tầng KCN để kinh doanh cho thuê lại.

2. CHO THUÊ BĐS TRONG KCN

2.1. Điểm mới theo Luật KDBĐS 2023

- a) **Bổ sung các hình thức kinh doanh BĐS trong KCN**
- (ii) **Bổ sung trường hợp kinh doanh CTXD trong KCN**

Quyền mới: cho TCKT có vốn đầu tư nước ngoài **không thuộc diện** thực hiện thủ tục đầu tư **được mua, thuê mua CTXD trong KCN** (nhà xưởng, nhà kho...) để kinh doanh cho thuê (*Điều 10.5, 10.1.c Luật KDBĐS 2023*)

2. CHO THUÊ BĐS TRONG KCN

2.1. Điểm mới theo Luật KDBĐS 2023

b) Bổ sung quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất của doanh nghiệp phát triển hạ tầng KCN

Điều 30 Luật đất đai 2024: Khi đáp ứng đủ điều kiện, tổ chức kinh tế được lựa chọn chuyển đổi hình thức trả tiền thuê đất giữa trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

- Nếu được chuyển từ nộp tiền một lần thành nộp tiền hàng năm: giúp giảm áp lực tài chính ban đầu cho chủ đầu tư, hỗ trợ triển khai dự án sớm hơn.
- Nếu được chuyển từ nộp tiền hàng năm thành nộp tiền một lần: giúp tăng giá trị sử dụng đất khi chủ đầu tư: (i) chuyển nhượng dự án, (ii) bán quyền cho thuê đất, (iii) thế chấp QSDĐ để vay vốn đầu tư.

2. CHO THUÊ BĐS TRONG KCN

2.2. Một số tranh chấp kinh doanh thuê BĐS trong KCN

a) Tình huống: Hoàn trả tiền đặt cọc cho chủ thể nào?

SỰ VIỆC:

Công ty X (Singapore) ký Hợp đồng đặt chỗ thuê nhà xưởng với Công ty Y (doanh nghiệp phát triển hạ tầng KCN), đặt cọc 06 tháng tiền thuê để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng thuê nhà xưởng. Quy định về xử lý tiền đặt cọc: Nếu (i) Bên Thuê không xin được giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để đăng ký hoạt động của Bên Thuê tại Nhà Xưởng hoặc (ii) các cơ quan thẩm quyền từ chối việc đăng ký trong thời hạn 45 ngày từ khi ký Hợp Đồng này, thì: (a) Bên Cho Thuê phải hoàn lại toàn bộ số Tiền Đặt Cọc cho Bên Thuê;

Công ty X thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư và thành lập Công ty Z tại VN. Sau đó, Công ty Z ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty Y. Hợp đồng quy định về đặt cọc như sau:

5.1 Khi ký Hợp đồng này, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê khoản tiền đặt cọc tương đương sáu (06) tháng tiền thuê hằng tháng.

5.2 Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên Cho Thuê giữ làm bảo đảm cho việc thực hiện đầy đủ và tuân thủ của Bên Thuê theo Hợp đồng này.

5.5 Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả cho Bên Thuê trong vòng ba (03) tháng kể từ ngày Nhà Xưởng được trả lại cho Bên Cho Thuê khi hết thời hạn thuê.

Hết thời hạn thuê, Công ty X yêu cầu Công ty Y hoàn trả tiền đặt cọc vì Công ty X đã trực tiếp thanh toán số tiền này cho Công ty Y. Công ty Y từ chối.

=> Công ty Y có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc cho Công ty X hay Công ty Z?

2. CHO THUÊ BĐS TRONG KCN

2.2. Một số tranh chấp kinh doanh thuê BĐS trong KCN

b) Tình huống: Bên thuê không được cấp GCNQSDĐ do lỗi của doanh nghiệp phát triển hạ tầng KCN

SỰ VIỆC:

- Doanh nghiệp phát triển hạ tầng T được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để xây dựng KCN.
- T cho Công ty G thuê lại một phần QSDĐ và nhà xưởng gắn liền với đất trong KCN theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Hợp đồng quy định: sau khi Công ty G thanh toán 50% tiền thuê, T phải thực hiện thủ tục để Công ty G được cấp GCNQSDĐ.
- Người đại diện theo pháp luật của T bỏ trốn, dẫn đến thủ tục cấp GCNQSDĐ bị gián đoạn.



A

PHÂN TÍCH QUY ĐỊNH MỚI TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH CHO THUÊ BĐS

- 1. Cho thuê địa điểm trong trung tâm thương mại (“TTTM”)*
- 2. Cho thuê BĐS trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất (“KCN”)*
- 3. Cho thuê Condotel**

3. CHO THUÊ CONDOTEL

3.1. Điểm mới theo Luật KDBĐS 2023

- a) Chính thức công nhận BĐS du lịch, lưu trú (condotel) là một loại BĐS được đưa vào kinh doanh

Luật KDBĐS 2023:

Điều 5. Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

2. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm **công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích** giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, **du lịch, lưu trú**, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Nghị định 96/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật KDBĐS 2023:

Điều 3. Các loại công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh

2. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đưa vào kinh doanh bao gồm:

- c) **Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú**, gồm: căn hộ du lịch, căn hộ lưu trú và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú có tên gọi khác;



3. CHO THUÊ CONDOTEL

3.1. Điểm mới theo Luật KDBĐS 2023

b) Điều kiện kinh doanh BĐS du lịch, cư trú

Nếu là condotel chuyên biệt, xây dựng trên đất phi nông nghiệp không phải để ở (đất thương mại, dịch vụ...)

- Có giấy tờ về QSDĐ
- Có giấy phép xây dựng
- Có giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án (Điều 24.1, 24.2, 24.3 Luật KDBĐS 2023)

Nếu là condotel xây dựng trên đất ở (ví dụ: chung cư có căn hộ để ở và condotel...): phải đáp ứng thêm các điều kiện sau (như đối với kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai)

- Công trình đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật xây dựng (Điều 24.3.c Luật KDBĐS 2023).
- Cần xác nhận của cơ quan quản lý nhà nước về KDBĐS cấp tỉnh về việc tòa nhà đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (Điều 24.4 Luật KDBĐS 2023).

3. CHO THUÊ CONDOTEL

3.2. Một số tranh chấp kinh doanh thuê Condotel

a) Bản án số 254/2023/DS-PT ngày 30/5/2023 – TAND TP. Hà Nội

- **Nguyên đơn:** Ông T. **Bị đơn:** Công ty F (doanh nghiệp kinh doanh BĐS)
- **Nguyên nhân tranh chấp:** Công ty F chậm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ nghỉ dưỡng và chậm trả lợi nhuận theo Hợp đồng thuê căn hộ nghỉ dưỡng. Ông T yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán, tuyên Hợp đồng thuê vô hiệu, đòi lại tiền đã đóng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.
- **Lập luận của Công ty F:** Sự thay đổi chính sách pháp luật về condotel là sự kiện bất khả kháng.
 - Dự án The F Hill ban đầu được cấp phép với công năng “*Tổ hợp nhà ở căn hộ khách sạn (Condotel) The F Hill*”, cho phép ký hợp đồng bán căn hộ khách sạn.
 - Tháng 04/2019, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh BĐ ban hành Quyết định 104/QĐ-BQL, điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang “*biệt thự và khách sạn nghỉ dưỡng (không hình thành đơn vị ở)*”.
 - Quyết định này đã làm thay đổi công năng sử dụng, khiến việc tiếp tục triển khai dự án có nguy cơ trái mục đích sử dụng đất, ảnh hưởng quyền lợi khách hàng, trong khi pháp luật chưa có hướng dẫn cụ thể về condotel. Do đó, Công ty F buộc phải thi công cầm chừng, dẫn tới chậm tiến độ bàn giao.
- **Tòa sơ thẩm, phúc thẩm:** không đánh giá lập luận về sự kiện bất khả kháng của Công ty F, chỉ nhận định rằng tài liệu xuất trình không chứng minh được ảnh hưởng tiến độ bàn giao.
- **Kỳ vọng hạn chế các tranh chấp tương tự khi có cơ sở pháp lý rõ ràng hơn cho hoạt động kinh doanh Condotel.**

b) Bản án số 88/2024/DS-PT ngày 17/04/2024 – TAND TP. Đà Nẵng

- ## HỘI THẢO GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH THI TRƯỜNG VÀ PHÁP LÝ BIẾN ĐỘNG

MỤC LỤC

A PHÂN TÍCH QUY ĐỊNH MỚI TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH CHO THUÊ BĐS

- 1. Cho thuê địa điểm trong trung tâm thương mại (“TTTM”)*
- 2. Cho thuê BĐS trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất (“KCN”)*
- 3. Cho thuê Condotel*

B QUẢN TRỊ RỦI RO HỢP ĐỒNG KINH DOANH CHO THUÊ BĐS

B. QUẢN TRỊ RỦI RO HỢP ĐỒNG KINH DOANH CHO THUÊ BĐS

Bối cảnh:

- a. Công ty C là doanh nghiệp kinh doanh BĐS có kế hoạch đầu tư xây dựng nhà xưởng tại huyện X, thành phố BD để cho thuê (“**Bên Cho Thuê**”)
- b. Công ty H là doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng, có nhu cầu thuê QSDĐ và nhà xưởng gắn liền với đất tại huyện X để làm cơ sở sản xuất và kho hàng (“**Bên Thuê**”)



B. QUẢN TRỊ RỦI RO HỢP ĐỒNG KINH DOANH CHO THUÊ BĐS

Tình huống 01:

1. Bên Cho Thuê dự định xây dựng cụm nhà xưởng trên khu đất hiện là đất nông nghiệp thuộc sở hữu của cá nhân và đã ký các hợp đồng thuê đất với các cá nhân này.
2. Tháng 06/2022, Bên Thuê và Bên Cho Thuê ký kết Bản thỏa thuận về việc thuê QSDĐ và nhà xưởng trên đất ("**BBTT**"). Điều 2 nêu: "*Bên Thuê thuê tài sản để làm địa điểm hoạt động sản xuất kinh doanh theo GCNĐKDN của Bên Thuê*". Điều 7 nêu: "*Bên Cho Thuê có nghĩa vụ tuân thủ pháp luật về đất đai và xây dựng, bảo đảm tài sản thuê phải phù hợp với mục đích thuê tại Điều 2. Khi Nhà nước yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất kinh doanh phù hợp với ngành nghề kinh doanh của Bên Thuê, Bên Cho Thuê phải phối hợp với chủ đất thực hiện và tự chịu chi phí chuyển mục đích*".
3. Tháng 07/2022, sau khi Bên Thuê thanh toán đủ tiền đặt cọc cho Bên Cho Thuê, hai bên ký Hợp đồng thuê QSDĐ và nhà xưởng ("**Hợp Đồng Thuê**"). Hợp Đồng Thuê quy định: *Bên Cho Thuê phải thực hiện việc chuyển đổi (chịu thuế chuyển đổi) mục đích sử dụng đất cho phù hợp với mục đích thuê đất của Bên Thuê, xin cấp phép xây dựng và bàn giao tài sản thuê cho Bên Thuê trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê. Quá thời hạn này, Bên Thuê có quyền chấm dứt hợp đồng*.
4. Tại thời điểm ký kết BBTT và Hợp Đồng Thuê, các thửa đất nông nghiệp trên đều nằm trong quy hoạch đất ở, được phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Mặc dù việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa hoàn tất, Bên Cho Thuê đã tiến hành xây dựng nhà xưởng và sau đó bị UBND huyện X yêu cầu dừng xây dựng. Do quá thời hạn 06 tháng, Bên Thuê thông báo chấm dứt Hợp Đồng Thuê, yêu cầu Bên Cho Thuê hoàn trả tiền cọc và thanh toán tiền phạt cọc.
5. Bên Cho Thuê cho rằng: Bên Thuê đã biết rõ đất thuê là đất nông nghiệp nhưng vẫn đồng ý thuê để sử dụng cho mục đích kinh doanh, thương mại; do đó Bên Thuê đã có lỗi. Việc không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất là sự kiện bất khả kháng và cả hai đều biết rủi ro. Bên Thuê không thể đòi lại tiền cọc.

Vấn đề pháp lý:

- (i) BBTT và Hợp Đồng Thuê có hiệu lực không?
- (ii) Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê không? Hệ quả pháp lý của việc chấm dứt?

Tình huống 02:

1. Giả định rằng, Bên Thuê và Bên Cho Thuê đang trong quá trình thực hiện Hợp Đồng Thuê. Hợp Đồng Thuê quy định rằng: hợp đồng thuê chấm dứt nếu một bên phá sản/giải thể, bên cho thuê hoàn trả tiền cọc sau khi thanh lý.
2. Đến năm thuê thứ 03, do Bên Thuê kinh doanh thua lỗ nên chủ sở hữu quyết định giải thể công ty. Bên Thuê đã gửi thông báo giải thể đến các cơ quan quản lý nhà nước (Cơ quan đăng ký kinh doanh, Cơ quan thuế, Cơ quan bảo hiểm...). Tình trạng doanh nghiệp trên Cổng thông tin chuyển sang “đang làm thủ tục giải thể”.
3. Bên Thuê thông báo cho Bên Cho Thuê về việc chấm dứt hợp đồng thuê, yêu cầu hoàn trả tiền cọc. Bên Cho Thuê từ chối, cho rằng chỉ khi có quyết định giải thể chính thức từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì hợp đồng thuê mới chấm dứt hiệu lực.

Vấn đề pháp lý: Bên Thuê có cơ sở để đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê không?

Tình huống 03:

1. Giả định rằng Bên Cho Thuê đã hoàn tất thủ tục đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN tại huyện X và đã được cấp GCNQSDĐ. Dựa trên Hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản trên đất giữa Bên Thuê và Bên Cho Thuê, Bên Thuê được cấp GCNQSDĐ với mục đích sử dụng là đất KCN, thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/12/2050.
2. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Bên Thuê (dự án đầu tư Nhà máy ốc vít số 01) ghi nhận thời gian thực hiện dự án đến ngày 01/12/2048.
3. Năm 2025, Bên Thuê mong muốn chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư cho Công ty X.

Vấn đề pháp lý: Việc thời hạn của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Bên Thuê ngắn hơn thời hạn sử dụng đất theo GCNQSDĐ đã cấp cho Bên Thuê có khả năng ảnh hưởng đến Công ty X như thế nào?

THANK YOU

NGUYỄN THỊ THANH MINH

Cố vấn cấp cao | Trưởng bộ phận giải quyết tranh chấp

ACSV
L E G A L

Tầng 9, Tòa nhà Lim Tower 3, 29A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

☎: +84 778653936

✉: minh.nguyen@acsvlegal.com