

Số: 3150/STP-XDKTVB

Đồng Nai, ngày 03 tháng 12 năm 2018

V/v đề xuất các nội dung về thay đổi
Hợp đồng thuê đất khi có thay đổi
đơn giá thuê đất

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 12915/UBND-CNN ngày 27/11/2018 về việc giao Sở Tư pháp nghiên cứu, đề xuất các nội dung về thay đổi Hợp đồng thuê đất khi có thay đổi đơn giá thuê đất. Sau khi nghiên cứu nội dung Công văn và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến đề xuất như sau:

1. Căn cứ khoản 8 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*”.

2. Căn cứ các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015

a) Điều 385 về khái niệm hợp đồng quy định: “*Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự*”.

b) Điều 403 về phụ lục hợp đồng quy định:

“*1. Hợp đồng có thể có phụ lục kèm theo để quy định chi tiết một số điều khoản của hợp đồng. Phụ lục hợp đồng có hiệu lực như hợp đồng. Nội dung của phụ lục hợp đồng không được trái với nội dung của hợp đồng.*”

2. Trường hợp phụ lục hợp đồng có điều khoản trái với nội dung của điều khoản trong hợp đồng thì điều khoản này không có hiệu lực, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp các bên chấp nhận phụ lục hợp đồng có điều khoản trái với điều khoản trong hợp đồng thì coi như điều khoản đó trong hợp đồng đã được sửa đổi”.

c) Điều 500 về hợp đồng về quyền sử dụng đất quy định: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất*”.

d) Điều 501 về nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất quy định:

“*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”.

đ) Điều 502 về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất quy định:

“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”.

Như vậy, căn cứ các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015, khi có sự thay đổi đơn giá thuê đất, các bên liên quan có thể ký phụ lục hợp đồng theo quy định tại Điều 403 Bộ luật Dân sự năm 2015 để quy định chi tiết hợp đồng thuê đất đối với đơn giá thuê đất.

Trên đây là ý kiến đề xuất của Sở Tư pháp đối với việc thay đổi Hợp đồng thuê đất khi có thay đổi đơn giá thuê đất, kính báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên (b/c);
 - Đ/c Võ Văn Chánh - PCT UBND tỉnh (b/c);
 - Sở Tài nguyên và Môi trường;
 - Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
 - Lưu: VT, XDKTVB.
- (Khôi - CV)



Lê Triết Như Vũ