

Số: /TCTHADS-NV1
V/v thi hành Luật Đất đai năm 2024

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Cục Thi hành án dân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Ngày 29/6/2024, Quốc hội thông qua Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng, theo đó cho phép Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

Để triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024, Tổng cục Thi hành án dân sự (THADS) đã có Công văn số 1507/TCTHADS-NV1 ngày 23/4/2024 đề nghị Cục trưởng Cục THADS tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức phổ biến, quán triệt đầy đủ các nội dung của Luật đến công chức và đơn vị trực thuộc; trong đó, lưu ý những nội dung liên quan đến công tác THADS.

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai năm 2024 thì tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm có quyền "**Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, 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 của Luật này. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại, 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**".

Việc bán tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể: "**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 bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật; b) 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**".

Việc bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể: "**a) Các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này; b) Đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp**".

Như vậy, theo quy định trên thì tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất hoặc 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 của Luật Đất đai năm 2024.

Hiện nay, Tổng cục đang phối hợp với các cơ quan liên quan để có Văn bản hướng dẫn áp dụng các quy định về đất thuê trả tiền hàng năm theo Luật Đất đai năm 2024 trong quá trình tổ chức thi hành án.

Trong khi chờ hướng dẫn chung, Tổng cục đề nghị Cục trưởng Cục THADS tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện và chỉ đạo thực hiện một số nội dung sau:

1. Tiến hành rà soát kỹ, đầy đủ các vụ việc đang và sẽ (chưa làm) áp dụng biện pháp bảo đảm, biện pháp cưỡng chế hoặc thủ tục khác đối với tài sản thi hành án là tài sản trên đất, tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm; trên cơ sở đó, làm việc, trao đổi, thống nhất với Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp và cơ quan liên quan về các thủ tục tiếp theo như: có áp dụng biện pháp bảo đảm, cưỡng chế kê biên bổ sung đối với quyền thuê đất hay không; có định giá lại đối với tài sản trên đất, tài sản gắn liền với đất và định giá bổ sung quyền thuê đất hay không; trình tự, thủ tục thực hiện..., bảo đảm đúng quy định của pháp luật THADS, pháp luật đất đai, tránh để xảy ra hậu quả.

2. Quá trình thực hiện, trường hợp cần thiết thì báo cáo, đề xuất hướng giải quyết về Tổng cục THADS (thông qua Vụ Nghiệp vụ 1) để phối hợp với các cơ quan hữu quan xem xét, xử lý.

Tổng cục THADS đề nghị Cục trưởng Cục THADS tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Mai Lương Khôi (để b/c);
- Tổng cục trưởng (để b/c);
- Các Phó Tổng cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, NV1.

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ NGHIỆP VỤ 1**

Đặng Văn Huy