

BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1985 /QLĐĐ-CSPC

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

V/v trả lời nội dung phản ánh của Ngân hàng
TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam liên quan
đến lĩnh vực đất đai

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
(Địa chỉ: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, TP.Hà Nội)

Thực hiện sự phân công của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức rà soát thông tin phản ánh về “điểm nghẽn” trong lĩnh vực đất đai và gửi kết quả rà soát đến Bộ Tư pháp - Cơ quan Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế, pháp luật. Đảng ủy Bộ Tư pháp đã có Báo cáo số 76-BC/ĐU ngày 02/8/2025 báo cáo Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế về kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Đồng chí Trưởng ban Chỉ đạo tại Thông báo số 08/TB-BCĐTW ngày 08/8/2025 về hoàn thiện thể chế, pháp luật, Bộ Nông nghiệp và Môi trường giao Cục Quản lý đất đai trả lời các nội dung phản ánh, kiến nghị của các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân có nội dung phản ánh gửi Bộ Tư pháp liên quan đến lĩnh vực đất đai, trong đó có nội dung phản ánh của Quý cơ quan, sau khi nghiên cứu, căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, Cục Quản lý đất đai có ý kiến về nội dung phản ánh của Quý cơ quan như sau:

1. Câu hỏi 1 (Liên quan đến điểm a khoản 1 Điều 72 Luật Đất đai 2024 và Văn bản hướng dẫn của TANDTC số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của TANDTC về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử)

Về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp: Tại điểm a khoản 1 Điều 72 Luật Đất đai 2024 không thay đổi so với Luật Đất đai 2013 (khoản 2 Điều 126, khoản 3 Điều 210) quy định đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi hết thời hạn sử dụng đất, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại điểm này mà không phải làm thủ tục gia hạn.

Tuy nhiên, tại Văn bản số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử có hướng dẫn: “Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, nếu tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nông nghiệp đã hết thời hạn sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục sử dụng đất thì không đủ điều kiện để giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Trường hợp này, Tòa án xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu. Trường hợp khi ký kết hợp đồng thế chấp, quyền sử dụng đất nông nghiệp vẫn còn thời hạn sử dụng nhưng khi giải quyết tranh chấp thì hết thời hạn sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cần có văn bản đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền cho biết quyền sử dụng đất đã thế chấp này có được gia hạn hay không. Nếu quyền sử dụng đất được gia hạn mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tiếp tục xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật. Nếu quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp được gia hạn thì Tòa án xác định hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn và tuyên bố chấm dứt hợp đồng thế chấp theo khoản 5 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015”.

Quan điểm của Tòa án nhân dân tối cao như trên được hiểu là trong các trường hợp giao dịch với quyền sử dụng nông nghiệp vẫn cần phải có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc gia hạn sử dụng đất. Điều này đang không thống nhất với quy định của Luật Đất đai. Trong khi đó, việc xin xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc quyền sử dụng đất chưa được hướng dẫn cụ thể ... dẫn đến khó khăn, vướng mắc cho người sử dụng đất và các bên liên quan, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức tín dụng nhận quyền sử dụng đất này làm TSBĐ.

Đề xuất: Đề nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường có hướng dẫn thủ tục, hiệu lực các giao dịch đối với đất nông nghiệp khi hết thời hạn mà chưa thực hiện thủ tục gia hạn trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nội dung này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Tại điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai 2024 (không phải Điều 72 như kiến nghị của Ngân hàng BIDV) quy định: “*a) Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng trong hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn sử dụng đất, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại điểm này mà không phải làm thủ tục gia hạn*”.

Tại Điều 65 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai đã có quy định về trình tự, thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất, đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024 nếu người sử dụng đất có nhu cầu xác nhận thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận đã cấp.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên thì việc cơ quan có thẩm quyền xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai 2024 chỉ áp dụng nếu người sử dụng đất có nhu cầu xác nhận thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận đã cấp.

2. Câu hỏi 2 (Liên quan đến Khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai năm 2024)

Theo quy định tại Khoản 37 Điều 3 Luật Đất đai 2024: “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”.

Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 chỉ xác định người sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm có quyền chuyển nhượng đối với quyền thuê trong hợp đồng thuê đất mà không quy định người sử dụng đất có quyền thế chấp quyền tài sản là quyền thuê tại các tổ chức tín dụng (Khoản 1 Điều 34). Do đó, mặc dù hiện nay giá trị quyền thuê trong hợp đồng thuê đất đã có cơ sở để định giá và đưa vào giao dịch nhưng việc không cho phép thế chấp quyền tài sản này gây thiệt hại lớn cho các tổ chức, cá nhân được nhà nước cho thuê đất hàng năm; hạn chế các tổ chức tín dụng trong việc nhận và xử lý tài sản của khách hàng. Đề nghị bổ sung quyền thế chấp của người sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm.

Về nội dung này, Cục Quản lý đất đai trả lời như sau:

Luật Đất đai năm 2024 đã quy định trong một số trường hợp cụ thể thì quyền được thuê trong hợp đồng thuê đất hàng năm cũng bán cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm, cụ thể: Tại điểm b khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định tổ chức kinh tế, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được 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. Tại Điều 46 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định về các điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, trong đó có điều kiện “đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp”.

Quy định về “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất” là nội dung mới của Luật Đất đai năm 2024 gắn với các điều kiện cụ thể, trong đó không quy định về thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”. Hiện nay, Luật Đất đai năm 2024 đang được các địa phương tổ chức thực hiện; do vậy, cần có thời gian để tổng kết đánh giá về kết quả thi hành Luật Đất đai năm 2024 gắn với yêu cầu hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất, trong đó có phản ánh nêu trên.

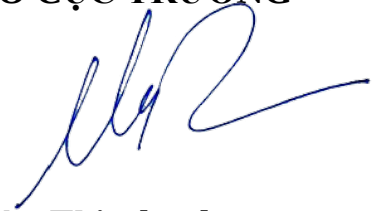
Cục Quản lý đất đai trân trọng cảm ơn các ý kiến góp ý và rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, đồng hành của Quý cơ quan trong lĩnh vực đất đai./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Văn phòng Đảng ủy Bộ NNMT;
- Vụ Pháp chế;
- Văn phòng Cục (để p/h);
- Lưu: VT, QLDD (CSPC-Hg).



**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Đoàn Thị Thanh Mỹ