

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
CỤC ĐĂNG KÝ VÀ DỮ LIỆU
THÔNG TIN ĐẤT ĐAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2023

Số: 1558/CĐKDLTTĐĐ-ĐKĐĐ

V/v ghi thông tin trên Giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản
khác gắn liền với đất

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện chỉ đạo của Lãnh đạo Bộ về việc trả lời Công văn số 15/2023/CV-PĐ ngày 25/11/2023 của Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Phương Đông đề nghị hướng dẫn cách ghi nội dung trên trang 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) đối với loại hình bất động sản mới, thực hiện Nghị định số 10/2023/NĐ-CP, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai có ý kiến như sau:

1. Theo phản ánh tại Công văn số 15/2023/CV-PĐ thì Dự án công trình hỗn hợp HH3 thuộc khu phức hợp Sài Gòn - Ba Son, số 02 đường Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là Dự án nhà chung cư có mục đích hỗn hợp được xây dựng trên đất ở, trong đó có một phần diện tích xây dựng được phê duyệt theo thiết kế là sàn thương mại, văn phòng, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (officetel). Dự án này đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư với mục đích sử dụng đất là đất ở để xây dựng nhà chung cư hỗn hợp có căn hộ để ở và căn hộ thương mại dịch vụ, văn phòng kết hợp lưu trú.

2. Quy định của pháp luật về thời hạn sử dụng đất và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường

Tại Điều 125, Điều 126 và Điều 128 của Luật Đất đai đã quy định đất sử dụng ổn định lâu dài, đất sử dụng có thời hạn và thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất. Riêng đối với đất xây dựng nhà chung cư thì tại khoản 3 Điều 145 của Luật Đất đai, điểm a và điểm c khoản 3 Điều 49 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đã quy định đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ (bao gồm: căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư) trong dự án xây dựng nhà chung cư thì chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận theo thời hạn ổn định lâu dài.

Về việc cấp Giấy chứng nhận đối với công trình xây dựng thuộc nhà chung cư có mục đích hỗn hợp được xây dựng trên đất ở, ngày 15/5/2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 3382/BTNMT-ĐĐ hướng dẫn thực hiện (tại điểm 3.2 mục 3 của Công văn số 3382/BTNMT-ĐĐ), theo đó trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp được xây dựng trên đất ở, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm khách sạn, căn hộ

du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, thương mại dịch vụ,... mà chủ đầu tư đã thực hiện chuyển nhượng phần diện tích này theo đúng quy định của pháp luật thì thông tin về hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất trên trang 2 của Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

- Về hình thức sử dụng ghi: “sử dụng chung” theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT;

- Về thời hạn sử dụng đất ghi: “lâu dài” theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 6 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT đối với người mua phần diện tích được sử dụng làm khách sạn, căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, thương mại dịch vụ,...; đối với chủ đầu tư thì ghi thời hạn sử dụng đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm ban hành quyết định theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 6 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT.

3. Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ các quy định nêu trên của Luật Đất đai và hướng dẫn tại Công văn số 3382/BTNMT-ĐĐ để chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện thông tin trên Giấy chứng nhận: trường hợp Dự án công trình hỗn hợp HH3 thuộc khu phức hợp Sài Gòn - Ba Son là Dự án nhà chung cư có mục đích hỗn hợp được xây dựng trên đất ở, chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư với mục đích sử dụng đất là đất ở, nếu chủ đầu tư đã thực hiện chuyển nhượng phần diện tích sàn nhà chung cư là khách sạn, căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, thương mại dịch vụ,... theo đúng quy định của pháp luật thì Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ trong dự án xây dựng nhà chung cư được thể hiện hình thức sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT là “sử dụng chung”; thời hạn sử dụng đất thể hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 145 của Luật Đất đai, điểm a và điểm c khoản 3 Điều 49 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP là “lâu dài”.

Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai chuyên nội dung Công văn số 15/2023/CV-PĐ nêu trên đề Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, xem xét giải quyết cho người dân và doanh nghiệp theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để báo cáo);
- Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh bất động sản Phương Đông, địa chỉ: Toong Vista Verde, tầng 1 tòa nhà Faifo Lane, số 2 đường Phan Văn Đáng, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, VP, ĐKĐĐ.

CỤC TRƯỞNG



Mai Văn Phần