

Số: /CĐKDLTTĐĐ-ĐKĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

V/v hướng dẫn thực hiện thủ tục đất đai

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương

Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai được Bộ Tài nguyên và Môi trường giao trả lời Công văn số 2711/STNMT-QLĐĐ ngày 25/10/2023 của Quý Sở về việc xin hướng dẫn thực hiện thủ tục đất đai. Sau khi nghiên cứu, nếu không có tình tiết nào khác, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai có ý kiến như sau:

Theo quy định tại Điều 83a của Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 55 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) thì trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, khi thành viên của hộ gia đình thành lập doanh nghiệp và tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được Nhà nước cho thuê thì doanh nghiệp được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn sử dụng đất còn lại và có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai và Điều 85 của Nghị định này. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo nội dung biến động về người sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để hủy hợp đồng thuê đất đã ký với hộ gia đình, cá nhân. Doanh nghiệp phải ký Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) theo quy định.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT thì trường hợp chuyển từ công ty TNHH hai thành viên trở lên thành công ty TNHH một thành viên mà doanh nghiệp trước khi chuyển đổi đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn từ ngân sách nhà nước thì doanh nghiệp sau khi chuyển đổi có trách nhiệm đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo thủ tục quy định tại Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; ký lại hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thuê đất mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất.

Tuy nhiên, phản ánh tại Công văn số 2711/STNMT-QLĐĐ cho thấy việc hộ gia đình đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, sau đó thành

lập Công ty TNHH hai thành viên (tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được Nhà nước cho thuê), tiếp đó chuyển sang Công ty TNHH một thành viên nhưng không thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định nêu trên là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Hiện nay Ủy ban nhân dân huyện Kim Thành có quyết định thu hồi đất, thu hồi Giấy chứng nhận để thực hiện dự án do chính doanh nghiệp đó đang thực hiện.

Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo kiểm tra, rà soát việc thu hồi đất, thu hồi Giấy chứng nhận trước đây. Trường hợp địa phương có đề nghị tháo gỡ, hỗ trợ doanh nghiệp sớm hoàn thành thủ tục thuê đất thì rà soát điều chỉnh hoặc hủy bỏ quyết định thu hồi đất theo thẩm quyền của địa phương, thực hiện việc xử phạt hành chính, đăng ký biến động đất đai, giải quyết việc cho thuê đất phù hợp với quy định của pháp luật.

Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp đối với tổ chức do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP).

Trên đây là ý kiến của Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai đề Quý Sở thực hiện theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để báo cáo);
- Lưu: VT, VP, ĐKĐĐ.

**CỤC TRƯỞNG**

**Mai Văn Phấn**