

Số: /CĐKDLTTĐĐ-ĐKĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

V/v cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư  
và người nhận chuyển nhượng tại các dự án

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An

Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai được Bộ Tài nguyên và Môi trường giao trả lời Công văn số 5837/STNMT-QLĐĐ ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc xin ý kiến liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn, văn phòng cho thuê và nhà ở tại phường Hưng Dũng, thành phố Vinh (trên hệ thống quản lý văn bản và hồ sơ điện tử), theo chức năng, nhiệm vụ được giao, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai có ý kiến về nội dung cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án (các nội dung khác nêu tại Công văn số 5837/STNMT-QLĐĐ liên quan đến quá trình sử dụng đất thực hiện dự án, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai không có ý kiến) như sau:

1. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) cho chủ đầu tư dự án như sau:

Theo nội dung Công văn số 5837/STNMT-QLĐĐ, thì ngày 27/12/2017 Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An có Công văn số 10045/UBND-CN về việc thực hiện thủ tục đầu tư và đất đai của dự án, trong đó: đồng ý chủ trương cho phép Tổng công ty Hợp tác kinh tế Việt Lào được thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 của dự án đầu tư nêu trên đối với thửa đất quy hoạch xây dựng Khách sạn, văn phòng cho thuê – thửa đất (khu A - thửa đất số 07 đã được cấp Giấy chứng nhận) sử dụng vào mục đích đất thương mại dịch vụ (gồm: Khu đất thứ nhất, có diện tích 1.500,0 m<sup>2</sup> để sử dụng vào mục đích xây dựng Văn phòng, khách sạn và Khu đất thứ hai, có diện tích 1.106,2 m<sup>2</sup> để sử dụng vào mục đích xây dựng Văn phòng Tổng công ty HTKT Việt Lào) và giao Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện điều chỉnh, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng công ty Hợp tác kinh tế Việt Lào.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An tại Công văn số 10045/UBND-CN ngày 27/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận của khu A thành 02 Giấy chứng nhận cho Tổng công ty Hợp tác kinh tế Việt Lào (việc cấp đổi lại 02 Giấy chứng nhận không

*làm thay đổi tổng diện tích đất đã giao đất trước đây, mục đích sử dụng đất không thay đổi*), gồm:

(1) Thửa đất số 341, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.500,0 m<sup>2</sup>, tại phần ghi chú trên Giấy chứng nhận có ghi: Việc sử dụng đất phải đúng mục đích theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Xây dựng Văn phòng, khách sạn.

(2) Thửa đất số 342, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.106,2 m<sup>2</sup>, tại phần ghi chú trên Giấy chứng nhận có ghi: Việc sử dụng đất phải đúng mục đích theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Xây dựng Văn phòng Tổng công ty Hợp tác kinh tế Việt Lào.

Theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn thì cấp Giấy chứng nhận đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đối với đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017), Khoản 1 Điều 10 của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận mà có thay đổi do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết thì thực hiện đăng ký biến động về đất đai theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai.

Tại thời điểm năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận mà có thay đổi theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An căn cứ vào hồ sơ và diễn biến sử dụng đất cụ thể của dự án để rà soát việc cấp Giấy chứng nhận đối với từng thửa đất cho chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Về việc cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án

Theo quy định tại khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013 thì tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, các Điều 42, 42a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (Điều 42a được bổ sung theo quy định tại khoản 26 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP).

Như vậy, trường hợp dự án do Tổng công ty Hợp tác kinh tế Việt Lào làm chủ đầu tư nêu tại Công văn số 5837/STNMT-QLĐĐ mà chủ đầu tư và bên nhận chuyển nhượng đã đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định nêu trên thì người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

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

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để b/c);
- Lưu: VT, VP, ĐKĐĐ.

**CỤC TRƯỞNG**

**Mai Văn Phấn**