

UBND TỈNH HÀ TĨNH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: *482* /STNMT-TK.ĐĐ
V/v làm rõ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận
QSD đất, QSHNO và tài sản khác gắn liền
với đất Dự án Khu đô thị mới Xuân An
(GĐ1) tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân.

Hà Tĩnh, ngày 28 tháng 02 năm 2020

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 903/UBND-NL₂ ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh về việc làm rõ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất. Sau khi xem xét các nội dung có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Theo quy định của Luật Đất đai, thời hạn giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư (trong đó có dự án nhà ở) được xác định theo thời hạn hoạt động của dự án theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai); thời hạn sử dụng đất ghi trên GCN quyền sử dụng đất phải theo thời hạn sử dụng đất tại quyết định giao đất, cho thuê đất (điểm a và điểm b Khoản 7 Điều 6 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long làm chủ đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 30/6/2016, với thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày có Quyết định chủ trương đầu tư. Căn cứ các qui định nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu Ủy ban tỉnh thực hiện việc giao, cho thuê đất đối với dự án tại Quyết định số 858/QĐ-UBND ngày 02/4/2018, trong đó:

- Giao để sử dụng vào mục đích đất ở đô thị; Thời hạn giao đất: Kể từ ngày 02/4/2018 đến ngày 30/6/2066 (là 50 năm, kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư);

- Giao để sử dụng vào mục đích công cộng; Thời hạn giao đất: Kể từ ngày 02/4/2018 đến ngày 30/4/2019 (thời gian xây dựng cơ bản của dự án);

- Cho thuê để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn thuê đất: Kể từ ngày 02/4/2018 đến ngày 30/6/2066 (là 50 năm, kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư);

Như vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương

Thăng Long làm chủ đầu tư với thời hạn sử dụng đến ngày 30/6/2066 là đúng quy định của Luật Đất đai 2013.

2. Về quy trình thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà ở gắn với nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các Dự án nhà ở được thực hiện như sau: Sau khi chủ đầu tư Dự án nhà ở và người mua ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất ở thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện việc ghi giảm phần diện tích đất ở đã chuyển nhượng (trong tổng diện tích đất ở mà chủ đầu tư đã được cấp giấy chứng nhận) lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chủ đầu tư, sau đó mới thực hiện việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua. Như vậy, sẽ không có tình trạng trên cùng một diện tích đất mà tồn tại 02 giấy chứng nhận QSD đất như nội dung UBND tỉnh nêu tại Văn bản số 903/UBND-NL₂ ngày 20/02/2020.

Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư dự án nhà ở với thời hạn 50 năm như trên hiện nay đang được thực hiện đối với các dự án nhà ở trong cả nước. Đối với tỉnh ta, trong thời gian qua cũng đã thực hiện việc cấp GCN QSD đất (với thời hạn theo Quyết định chủ trương đầu tư) cho các dự án nhà ở; trong đó, nhiều dự án đã thực hiện việc chuyển nhượng cho người mua theo quy trình nêu trên và không xảy ra tình trạng chồng chéo, bất cập (tồn tại 2 GCN trên cùng 1 thửa đất).

Từ các nội dung trên, kính đề nghị UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long theo các nội dung Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình tại Văn bản số 231/STNMT-TK.ĐĐ ngày 22/01/2020./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, PGD Sở phụ trách;
- UBND huyện Nghi Xuân;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long;
- Lưu: VT, TK.ĐĐ, PTT;

Gửi: Bản giấy + Điện tử.



GIÁM ĐỐC

Hồ Huy Thành