

Số: /HD-STNMT

Nam Định, ngày tháng 5 năm 2019

HƯỚNG DẪN

Quy trình thực hiện việc bán, mua tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Điều 189 Luật đất đai

Thực hiện sự chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 252/UBND-VP3 ngày 19/4/2019 về việc xem xét chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 189 Luật đất đai; Theo đó, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp Sở Tư pháp căn cứ các quy định của pháp luật xem xét thống nhất, hướng dẫn quy trình thực hiện đối với các trường hợp chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 189 Luật đất đai năm 2013, báo cáo UBND tỉnh.

Căn cứ nội dung Công văn, đối chiếu các quy định của Luật đất đai và ý kiến của Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn quy trình thực hiện đối với các trường hợp chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 189 Luật đất đai năm 2013 cụ thể như sau:

1. Về điều kiện thực hiện việc bán, mua tài sản gắn liền với đất:

- Tổ chức kinh tế được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước (sau đây gọi tắt là người bán) khi có đủ các điều kiện:

+ Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;

+ Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

+ Tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký trên GCNQSD đất theo quy định.

- Tổ chức kinh tế mua tài sản gắn liền với đất thuê (sau đây gọi là người mua) phải đảm bảo các điều kiện:

+ Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;

+ Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

2. Về trình tự thủ tục:

- **Bước 1:** Người bán tài sản gắn liền với đất thuê nộp hồ sơ tại Trung tâm xúc tiến đầu tư và hỗ trợ Doanh nghiệp (theo quy định tại Điều 11 Quyết định số 17/2018/QĐ-UBND ngày 16/7/2018 về việc ban hành quy chế phối hợp giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến các dự án đầu tư không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Nam Định). Thành phần hồ sơ được quy định tại mục 23 Quyết định 356/QĐ-UBND ngày 06/2/2018 của UBND tỉnh Nam Định và các giấy tờ khác có liên quan.

- **Bước 2:** Trung tâm xúc tiến đầu tư và hỗ trợ Doanh nghiệp chuyển hồ sơ bán, mua tài sản gắn liền với đất trên về Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét tính hợp lệ của hồ sơ (v/v đảm bảo quy định của Điều 189)

- **Bước 3:** Cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm tra hồ sơ nếu đủ điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, mua tài sản gắn liền với đất thì hướng dẫn người mua tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 16 và khoản 5 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Cụ thể:

+ Thực hiện mua bán tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự (*Lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất*);

+ Người mua tài sản gắn liền với đất có tờ trình trình các cấp có thẩm quyền bổ sung kế hoạch sử dụng đất.

+ UBND cấp huyện trình cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh bổ sung kế hoạch sử dụng đất phù hợp với việc bán, mua tài sản gắn liền với đất.

- **Bước 4:** Các bên liên quan có trách nhiệm bổ sung hồ sơ, những văn bản trên về Văn phòng Đăng ký đất đai- Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sau khi nhận hồ sơ mua bán tài sản gắn liền với đất thuê đầy đủ, Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để cho người mua tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất;

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình UBND tỉnh cho phép bổ sung kế hoạch sử dụng đất đồng thời quyết định việc thu hồi đất của người bán tài sản gắn liền với đất để cho người mua tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại;

- **Bước 5:** Văn phòng đăng ký đất đai- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi thông tin địa chính đến các cơ quan liên quan để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- **Bước 6:** Người bán và người mua tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có) và có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- **Bước 7:** Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất đối với người mua, thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán;

- **Bước 8:** Văn phòng đăng ký đất đai- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hợp đồng thuê đất cho người mua tài sản gắn liền với đất thuê; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

Trường hợp người mua tài sản gắn liền với đất yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký, cấp GCNQSD đất cho người nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Lưu ý:

- Trường hợp mua bán tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất.

- Đối với trường hợp bán, mua tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân thuê đất trả tiền hàng năm, trình tự thủ tục thực hiện như trên; Thẩm quyền thuộc UBND huyện.

Trên đây là hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường về quy trình thực hiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại Điều 189 Luật đất đai năm 2013. Đề nghị người sử dụng đất khi có nhu cầu bán, mua tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm thực hiện theo đúng nội dung hướng dẫn này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Lãnh đạo Sở;
- Trung tâm CNTT (để đăng trên công thông tin);
- Lưu VT, VPĐK.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Công Mậu

