

Số: 2083 /TCQLĐĐ-CDKĐĐ

Hà Nội, ngày 12 tháng 11 năm 2018

V/v trả lời kiến nghị trên Cổng Thông tin điện tử
của Chính phủ

| |
|---|
| PHÒNG THỰC TẾ MÃ VÀ CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM |
| CÔNG VĂN ĐẾN |
| Số 3103 |
| Ngày 9 tháng 11 năm 2018 |

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư BicLand

Tổng cục Quản lý đất đai nhận được Công văn số 10396/VPCP-ĐMDN ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng Chính phủ về việc kiến nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư BicLand trên Cổng Thông tin điện tử của Chính phủ. Sau khi nghiên cứu nội dung kiến nghị, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1. Đối với vướng mắc tại mục 1:

Theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai thì một trong những điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).

Do đó trường hợp người sử dụng đất mất Giấy chứng nhận thì cần thực hiện thủ tục để cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 77 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai để có thể thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận bị mất nhằm tránh rủi ro cho doanh nghiệp sau khi hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tránh tranh chấp, khiếu kiện xảy ra.

2. Đối với vướng mắc tại mục 2:

Theo quy định tại Khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai thì hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì "Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên".

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 14 của Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ thì "Người

- VP Tổng hợp
- Ban HV & ĐT

NVL
10/11/18

có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật”.

Do đó, trường hợp Giấy chứng nhận được cấp cho hộ gia đình, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự thực hiện ký hợp đồng và chỉ được thực hiện ký hợp đồng khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

3. Đối với vướng mắc tại mục 3:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 thì cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng. Do đó, đối với vướng mắc nêu tại các điểm i, ii và iii mục này thì Quý Công ty cần có nghiên cứu, khảo sát kỹ về địa bàn chuẩn bị thực hiện dự án đầu tư, xem xét đến các yếu tố có ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án để quyết định quy mô đầu tư, việc đầu tư cho phù hợp với quy định của pháp luật đồng thời tránh rủi ro cho doanh nghiệp.

Trên đây là ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai đề Quý Công ty thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng chính phủ (đề b/c);
- VCCI (đề tổng hợp);
- TT Nguyễn Thị Phương Hoa (đề b/c);
- TCT Lê Thanh Khuyến (đề b/c);
- Lưu VT, VP(TH), CĐKĐĐ (ĐKĐĐ).

Phan

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Mai Văn Phan