

UBND TỈNH TRÀ VINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 754/STNMT-CCQLĐĐ

V/v hướng dẫn thực hiện
thủ tục về đất đai đối với HTX và DN
nhỏ và vừa

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

Trà Vinh, ngày 16 tháng 4 năm 2019

Kính gửi:

- Liên minh Hợp tác xã tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Ban Quản lý dự án SME thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Ngày 08/01/2019, UBND tỉnh Trà Vinh có Công văn số 75/UBND-NN về việc hỗ trợ các Hợp tác xã nông nghiệp trên địa bàn tỉnh. Theo đó, UBND tỉnh giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các địa phương hướng dẫn các Hợp tác xã nông nghiệp thực hiện hồ sơ thuê đất, kể cả thuê đất của hộ dân để tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng thiết yếu phục vụ nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Hợp tác xã theo quy định.

Ngày 14/01/2019, UBND tỉnh Trà Vinh ban hành Quyết định số 57/QĐ-UBND về việc ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện Luật Hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa trên địa bàn tỉnh Trà Vinh. Theo đó, UBND tỉnh giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố và đơn vị có liên quan hỗ trợ, hướng dẫn các thủ tục về đất đai cho doanh nghiệp nhỏ và vừa theo đúng quy định.

Nhằm hỗ trợ các Hợp tác xã nông nghiệp, các doanh nghiệp nhỏ và vừa trên địa bàn tỉnh (gọi tắt là Nhà đầu tư) thực hiện hồ sơ về đất đai, qua rà soát quy định hiện hành, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự thủ tục về đất đai cho một số trường hợp phổ biến để Nhà đầu tư sử dụng đất vào mục đích cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, cụ thể như sau:

Bước 1: Nhà đầu tư liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý khu kinh tế (trường hợp đất nằm trong khu kinh tế Định An) để được hướng dẫn lập thủ tục xin cấp quyết định chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

Bước 2: Sau khi được cấp quyết định chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư, Nhà đầu tư lập hồ sơ về đất đai như sau:

1. Trường hợp Nhà đầu tư xin thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (từ quỹ đất công)

a. **Điều kiện:** Hoàn tất công tác ký quỹ đầu tư (nộp chứng từ chứng minh đã ký quỹ đầu tư kèm theo thành phần hồ sơ).

b. Thành phần hồ sơ gồm:

- Đơn xin thuê đất (theo Mẫu số 01 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).

- Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư và Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của chủ đầu tư.

- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng; thẩm định điều kiện cho thuê đất quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (do cơ quan đăng ký đầu tư đã lập khi cấp quyết định chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư).

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất xin thuê.

- Các văn bản khác có liên quan (nếu có).

2. Trường hợp Nhà đầu tư tự thỏa thuận với hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất kết hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, thành phần hồ sơ gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực theo quy định.

- Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

- Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất và tờ khai thuế thu nhập cá nhân.

- Đơn xin đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (theo Mẫu số 09/ĐK Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).

- Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư và Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của chủ đầu tư.

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo Mẫu số 01 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).

- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng; thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (do cơ quan đăng ký đầu tư đã lập khi cấp quyết định chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư).

- Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (bản chính).

- Chứng từ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho người sử dụng đất (bản sao).

- Văn bản khác có liên quan (nếu có).

3. Trường hợp Nhà đầu tư nhận góp vốn quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân kết hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, thành phần hồ sơ gồm:

- Hợp đồng góp vốn quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực theo quy định.
- Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.
- Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư và Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của chủ đầu tư.
- Đơn xin đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (theo Mẫu số 09/ĐK Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).
- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo Mẫu số 01 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).
- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng; thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (do cơ quan đăng ký đầu tư đã lập khi cấp quyết định chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư).
- Văn bản khác có liên quan (nếu có).

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp kết hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, thành phần hồ sơ gồm:

a. Điều kiện: Hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất khi thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân thành lập doanh nghiệp thì được đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp.

b. Thành phần hồ sơ gồm:

- Văn bản của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình vào doanh nghiệp tư nhân đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.
- Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.
- Đơn xin đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (theo Mẫu số 09/ĐK Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).
- Hợp đồng thuê đất đã ký của hộ gia đình, cá nhân (chỉ áp dụng cho trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do Nhà nước cho thuê).
- Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư và Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của chủ đầu tư.

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo Mẫu số 01 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).

- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng; thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (do cơ quan đăng ký đầu tư đã lập khi cấp quyết định chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư).

- Văn bản khác có liên quan (nếu có).

5. Trường hợp Nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư

a. Điều kiện: Không áp dụng đối với các dự án có vốn đầu tư nước ngoài;

b. Các bước thực hiện:

- Nhà đầu tư xin chủ trương UBND chấp thuận cho phép thuê quyền sử dụng đất hoặc cấp quyết định chủ trương đầu tư (trong đó ghi hình thức sử dụng đất: Thuê đất của hộ gia đình, cá nhân).

- Người đang sử dụng đất (người cho thuê đất) liên hệ UBND cấp huyện để lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp dự án cho thuê.

- Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định.

(Trường hợp này Nhà đầu tư và người đang sử dụng đất không lập thủ tục đăng ký biến động đất đai)

Lưu ý:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không phải là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì được sử dụng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích theo quy định *(không phải chuyển sang thuê)*.

- Trường hợp nhà đầu tư nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Nhà đầu tư *(khi đó Nhà đầu tư tiếp tục sử dụng đất mà không chuyển sang thuê đất)* hoặc thực hiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất sau đó Nhà đầu tư thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất *(khi đó Nhà đầu tư phải chuyển sang thuê đất và nộp tiền thuê đất theo quy định)*.

- Trường hợp Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người đang sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất *(khi đó Nhà đầu tư phải chuyển sang thuê đất và nộp tiền thuê đất theo quy định)*.

- Trường hợp mục đích sử dụng đất của dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thay đổi so với mục đích của thửa đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất thông qua việc hộ gia đình, cá nhân đưa đất vào doanh nghiệp thì Nhà đầu tư hoặc người sử dụng đất thực hiện

thủ tục đăng ký biến động theo quy định (*khi đó Nhà đầu tư tiếp tục sử dụng đất mà không chuyển sang thuê đất*).

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đưa đất doanh nghiệp có thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Doanh nghiệp nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất cùng với hồ sơ đăng ký biến động đất đai; cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai (*khi đó Nhà đầu tư phải chuyển sang thuê đất*).

- Trường hợp Nhà đầu tư nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để chuyển mục đích sử dụng sang thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì Nhà đầu tư phải chuyển sang thuê đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Các trường hợp nêu trên, nhà đầu tư lập thành 01 (một) bộ, nộp trực tiếp tại Trung tâm phục vụ Hành chính công trực thuộc Văn phòng UBND tỉnh Trà Vinh (*địa chỉ: Số 25 Võ Nguyên Giáp, khóm 6, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh*).

Đề nghị Liên minh Hợp tác xã; Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; UBND các huyện, thị xã, thành phố; Ban Quản lý dự án SME Trà Vinh gửi Công văn này đến các Hợp tác xã Nông nghiệp; các doanh nghiệp nhỏ và vừa trên địa bàn.

Trong quá trình thực hiện có phát sinh khó khăn, vướng mắc đề nghị các Sở, ngành, các Hợp tác xã Nông nghiệp, các doanh nghiệp nhỏ và vừa thông tin đến Sở Tài nguyên và Môi trường để được phối hợp hướng dẫn và tháo gỡ qua địa chỉ: Sở Tài nguyên và Môi trường, số 478A, đường Mậu Thân, Phường 6, tp Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; điện thoại số 0294 3840.280.

Trân trọng kính chào *Trần Văn Hùng*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Ban QLKKT;
- BLĐ Sở TNMT;
- Phòng TNMT cấp huyện;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.

GIÁM ĐỐC

Trần Văn Hùng