

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

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

Số: /VPĐK-ĐKCG

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày tháng năm 2023

V/v: Trả lời câu hỏi trên Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường theo công văn số 930/TTCNTT-PTCN ngày 16/6/2023.

Kính gửi: Trung tâm Công nghệ Thông tin Tài nguyên và Môi trường.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh nhân được công văn số 930/TTCNTT-PTCN ngày 16/06/2023 về việc trả lời câu hỏi trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường với nội dung: “Thực hiện thủ tục đăng ký biến động góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào công ty cổ phần đối với trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại ngân hàng” (Văn bản không kèm hồ sơ). Văn phòng Đăng ký đất đai có ý kiến như sau:

Do Quý công ty không cung cấp đầy đủ các hồ sơ có liên quan, nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chưa đủ thông tin để hướng dẫn cụ thể, rõ ràng thủ tục hành chính cần thực hiện của Quý công ty. Đề nghị Quý công ty cung cấp đầy đủ các hồ sơ có liên quan về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và liên hệ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ – Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh để được hướng dẫn cụ thể.

Tuy nhiên, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh có ý kiến về các nội dung thắc mắc của Quý công ty như sau:

- Theo nội dung Quý công ty trình bày: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại ngân hàng và đề nghị thực hiện thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất*”.

Như vậy, Quý công ty đã thực hiện thủ tục hành chính: Đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và đã có hiệu lực từ thời điểm đăng ký biến động. Do đó, Chưa đủ cơ sở pháp lý để Quý công ty tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký biến động góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Quý công ty tham khảo quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất. tại Điều 188 Luật đất đai năm 2023, như sau:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính".

- Ngoài ra, theo nội dung Quý công ty trình bày: “Quý công ty hiện đang thực hiện thủ tục chuyển đổi Công ty Trách nhiệm hữu hạn thành Công ty cổ phần”.

Quý công ty cần tham khảo thêm các quy định sau, cụ thể:

Điểm c khoản 2 Điều 202 Luật Doanh nghiệp 2020;

Khoản 27 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Khoản 2 Điều 12 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh phúc đáp nội dung đến Trung tâm Công nghệ Thông tin Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn đến Quý công ty.

Trân trọng.!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở TN&MT (thay b/c);
- Lưu: VT, ĐKCG (Dũng).

GIÁM ĐỐC

Trần Ngọc Cẩm Tuấn