

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 4551/BXD-QLN
V/v trả lời văn bản số 108/2022/CV-GC
ngày 05/9/2022 của Công ty TNHH
MTV Đầu tư phát triển Gia Cư.

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2022

Kính gửi: Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 108/2022/CV-GC ngày 05/9/2022 của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư (gọi tắt là Công ty Gia Cư) đề nghị hướng dẫn điều kiện, thủ tục ký hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn tại chung cư C4 thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao, phường Thạnh Xuân, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo Văn bản số 108/2022/CV-GC ngày 05/9/2022 và các tài liệu gửi kèm thì tòa chung cư C4 nằm trong Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 971808 (số vào sổ cấp GCN: CT 06224) ngày 06/4/2011; Dự án được UBND thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 5013/QĐ-UBND ngày 25/11/2019, được Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép xây dựng số 77/GPXD ngày 19/6/2020 và Giấy phép xây dựng số 126/GPXD ngày 15/10/2020, được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an thành phố Hồ Chí Minh nghiệm thu về PCCC tại Văn bản số 449/PC07-Đ2 ngày 11/8/2022, được Cục Công tác phía Nam thuộc Bộ Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại Thông báo số 437/CPN-QLXD/HT ngày 30/8/2022.

Tại Khoản 18 Điều 3 của Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “Nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng”.

Tại Khoản 3 Điều 3 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: “Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng”.

Tại Khoản 1 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: “Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng

có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án”.

Theo đó, trường hợp Công ty đã hoàn thành việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và nhà, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đáp ứng các điều kiện quy định nêu trên thì được xác định là nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Đề nghị Công ty Gia Cư đối chiếu trường hợp Dự án của mình với các quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản để thực hiện bán nhà ở, công trình xây dựng có sẵn tại Dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời Văn bản số 108/2022/CV-GC ngày 05/9/2022 của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư. Đề nghị Công ty nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Lưu: VT, Cục QLN (03b).

**TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

Vương Duy Dũng