

Số: 156/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 13 tháng 01 năm 2020

V/v: bán nhà ở cũ thuộc sở hữu
nhà nước.

Kính gửi: Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị - Bộ Quốc phòng

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 2039/TCT-QLNĐ ngày 23/12/2019 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị - Bộ Quốc phòng đề nghị hướng dẫn về việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về bán nhà ở đối với trường hợp đã nộp đơn mua nhà ở trước ngày 06/6/2013:

Tại điểm a khoản 3 Điều 81 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ có quy định: Trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở trước ngày 06/6/2013 mà nhà ở đó đủ điều kiện được bán theo quy định tại thời điểm nộp đơn và đủ điều kiện bán theo quy định của Nghị định này thì tiếp tục thực hiện bán theo giá và cơ chế miễn, giảm tiền mua nhà ở theo chính sách của Nghị định số 61/CP; trường hợp đã nộp đơn trước ngày 06/6/2013 mà nhà ở đó không đủ điều kiện được bán theo quy định tại thời điểm nộp đơn nhưng đủ điều kiện được bán theo quy định của Nghị định này thì thực hiện bán theo quy định của Nghị định này.

Như vậy, trường hợp người thuê nhà đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở trước ngày 06/6/2013 thì đề nghị đối chiếu điểm a khoản 3 Điều 81 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP để giải quyết theo quy định.

2. Về giải quyết bán phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước:

Việc giải quyết bán phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 71 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

3. Về giải quyết bán nhà ở đối với trường hợp người dân đã phá dỡ xây dựng lại:

Tại Điều 65 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, trong đó có quy định: “*Đối với nhà ở cấp IV mà người thuê đã phá dỡ, xây dựng lại trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì giá trị còn lại của nhà ở này được tính bằng 0 (bằng không)*”.

Khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện xác định giá trị còn lại của nhà theo hiện trạng của nhà ở mà nhà nước đã bố trí sử dụng trước đây, không xác định theo nhà ở mới do người dân tự xây dựng vì nhà do dân tự xây dựng không phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Trường hợp là nhà ở cũ cấp IV đã bị phá dỡ, xây dựng lại thì xác định giá trị còn lại của nhà bằng không. Hồ sơ bán nhà ở này là hồ sơ của nhà ở cấp IV mà nhà nước đã phân phối bố trí trước đây.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời công văn số 2039/TCT-QLNĐ ngày 23/12/2019 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị, đề nghị Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị đối chiếu các trường hợp cụ thể với quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP để thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng