

Số: 257/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2019

V/v: điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2615/SXD-QLN&TTBĐS ngày 10/10/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế đề nghị hướng dẫn một số nội dung liên quan về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản

Theo quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì một trong những điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Giấy tờ về quyền sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai, theo đó, tại khoản 7, 8, 9 Điều 3 của Luật Đất đai hiện hành quy định: *Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành **quyết định giao đất** để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua **hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất**. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất** lần đầu đối với thửa đất xác định.* Đề nghị Quý Sở căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai nêu trên để thực hiện. Trường hợp còn vướng mắc thì đề nghị có văn bản hỏi Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn cụ thể theo thẩm quyền.

2. Về áp dụng các quy định tương ứng tại Chương II của Luật Kinh doanh bất động sản đối với việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai quy định tại Khoản 2 Điều 54 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Khoản 2 Điều 54 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: *“Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định tương ứng trong*

Chương III và các quy định khác có liên quan của Luật này”. Theo quy định này thì việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai trước hết phải tuân thủ các nội dung quy định tại Chương III của Luật Kinh doanh bất động sản 2014; đối với các nội dung khác liên quan đến việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không có trong Chương III của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì được thực hiện theo các quy định tại Chương II của Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế nghiên cứu thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN.

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

(đã ký)

Nguyễn Trọng Ninh