

Số: 281/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 22 tháng 11 năm 2019

V/v: thực hiện quy định  
của pháp luật về nhà ở.

Kính gửi: Công ty cổ phần Địa ốc Phú Đông

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 11/10/2019/CV-PĐ ngày 24/10/2019 của Công ty cổ phần Địa ốc Phú Đông (gọi tắt là Công ty Phú Đông) đề nghị hướng dẫn việc thực hiện quy định của pháp luật về nhà ở trong quá trình mua bán, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trong dự án phát triển nhà ở thương mại. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở

Tại khoản 1 Điều 10 của Luật Nhà ở 2014 đã quy định: chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài *có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở.*

Tại khoản 3 Điều 10 của Luật Nhà ở 2014 đã quy định: *chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì có các quyền theo quy định tại Điều 161 của Luật này.*

Tại khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở 2014 quy định Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này *có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam* nhưng phải tuân thủ một số quy định liên quan đến số lượng nhà ở, khu vực sở hữu, thời hạn sở hữu...

Tại khoản 2 Điều 76 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở đã quy định: *tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam chỉ được mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b khoản 4 Điều 7 của Nghị định này.*

Đối chiếu quy định của pháp luật nêu trên thì trường hợp cá nhân nước ngoài có nhu cầu nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở từ tổ chức, cá nhân nước ngoài khi các tổ chức, cá nhân nước ngoài này mua nhà ở của chủ đầu tư trong dự án phát triển nhà ở thương mại không thuộc khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng là phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở. Việc

nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở phải đúng đối tượng, đủ điều kiện và phải tuân thủ quy định của pháp luật.

2. Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở.

Theo quy định tại Điều 33 của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng thì trong hồ sơ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở phải kèm theo bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư. Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở này là hợp đồng ký giữa chủ đầu tư và người mua nhà ở lần đầu.

3. Trong quá trình thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở, nếu có khó khăn, vướng mắc thì đề nghị Công ty Phú Đông liên hệ với Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương là cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số số 11/10/2019/CV-PD ngày 24/10/2019 để Công ty cổ phần Địa ốc Phú Đông biết và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- SXD Tỉnh Bình Dương;
- Lưu: 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**