|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: 253/BXD-QLN  V/v: xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. | *Hà Nội, ngày 12 tháng 9 năm 2017* |

Kính gửi: Công ty TNHH một thành viên kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 365/CV-CT ngày 09/8/2017 của Công ty TNHH một thành viên kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội đề nghị hướng dẫn việc xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 59 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành thì *“Bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng”;* đồng thời tại Điều 11 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định “*Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở”.*

Khoản 2 Điều 123 của Luật Nhà ở về *chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại đã quy định:* “*Trường hợp bên mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư nếu thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó và có nhu cầu thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư.*

*Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, nội dung và mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; bên chuyển nhượng hợp đồng phải nộp thuế, lệ phí theo quy định của pháp luật về thuế, lệ phí”.*

Ngày 30/6/2016, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 19/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; tại Điều 33 của Thông tư số 19/2016/TT-BXD đã quy định cụ thể, chi tiết về trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại. Theo các quy định pháp luật nêu trên, trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bên mua nhà được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo hướng dẫn tại Điều 33 của Thông tư số 19/2016/TT-BXD. Theo đó:*“Sau khi thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, bên nhận chuyển nhượng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng”* và *“Chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ theo quy định…”.*

Như vậy, theo các quy định nêu trên thì nếu bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã hoàn thành các nghĩa vụ thuế, phí cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở và bên nhận chuyển nhượng có đề nghị chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và đã nộp đủ hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo đúng quy định tại Khoản 3 Điều 33 của Thông tư số 19/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty TNHH một thành viên kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội nghiên cứu thực hiện./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***   * Như trên; * BT. Phạm Hồng Hà (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** |