|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: 192/BXD-QLN  V/v: bán phần diện tích sàn thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng. | *Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2018* |

|  |  |
| --- | --- |
| Kính gửi: | Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà |

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 84/CV-PHUCHA ngày 23/7/2018 của Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà đề nghị hướng dẫn về việc bán phần diện tích sàn thương mại, dịch vụ tại công trình chung cư nhiều mục đích sử dụng Nam Xa La (Dự án Nam Xa La). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Tại Khoản 3 Điều 19 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định *“Bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*. Theo quy định nêu trên, đối với các phần diện tích có chức năng thương mại, dịch vụ tại Dự án Nam Xa La thuộc phần sở hữu riêng của chủ đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở (sau đây gọi là Diện tích sàn kinh doanh) thì chủ đầu tư được bán, chuyển nhượng các phần diện tích này cho các khách hàng. Việc bán các phần Diện tích sàn kinh doanh phải phù hợp theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan. Bên mua các phần diện tích này được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.
2. Tại Khoản 5 Điều 19 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định “*Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”.* Như vậy, trường hợp chủ đầu tư Dự án Nam Xa La bán, chuyển nhượng các phần Diện tích sàn kinh doanh cho các khách hàng thì thời điểm chuyển quyền sở hữu các phần diện tích này từ chủ đầu tư sang cho các bên mua được xác định và thực hiện theo quy định nêu trên. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua đối với phần diện tích sàn kinh doanh được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà nghiên cứu thực hiện./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***   * Như trên; * TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c); * Lưu: VT, QLN (3b) | **TL. BỘ TRƯỞNG**  **KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**  **PHÓ CỤC TRƯỞNG**  (đã ký)    **Vũ Văn Phấn** |
|  |  |