

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ~~427~~ / BXD-QLN

Hà Nội, ngày ~~07~~ tháng ~~3~~ năm 2019

V/v trả lời văn bản số  
8153/UBND-KT ngày 28/12/2018  
của UBND tỉnh Bình Định.

Kính gửi: UBND tỉnh Bình Định

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 8153/UBND-KT ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Bình Định đề nghị có ý kiến về xử lý các trường hợp lách luật để chuyên nhượng nhà ở xã hội không đúng quy định. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

- Việc bán nhà ở xã hội phải thực hiện đúng quy định của pháp luật về nhà ở, theo đó bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền mua nhà ở (Điều 62 Luật Nhà ở); không được chuyên nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán; chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi được 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 về đất đai, trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua chính căn hộ đó (khoản 4 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP). Pháp luật về nhà ở không có quy định về hợp đồng ủy quyền sử dụng nhà ở xã hội.

Theo quy định tại khoản 6 Điều 62 Luật Nhà ở, mọi trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì ***Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó***; đồng thời, tại điểm b khoản 2 Điều 63 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ đã có quy định về xử phạt đối với trường hợp bên thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở xã hội bán, cho thuê lại, cho mượn nhà trong thời gian thuê, thuê mua hoặc bán lại nhà không đúng quy định.

Pháp luật về dân sự quy định khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan (khoản 1 Điều 124 Bộ Luật dân sự).

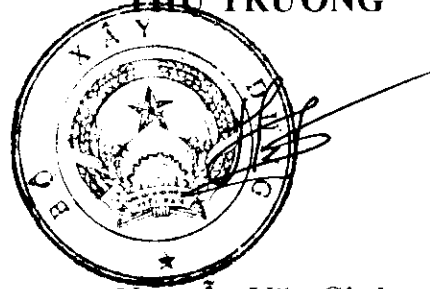
Đề nghị UBND tỉnh Bình Định chỉ đạo các Sở ngành liên quan rà soát các trường hợp người đang sử dụng nhà ở xã hội không đúng là người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nếu có đủ căn cứ xác định người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã chuyển nhượng không đúng quy định thì tiến hành xử phạt và thu hồi lại nhà ở đó theo quy định nêu trên của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị UBND tỉnh Bình Định nghiên cứu để triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- BT. Phạm Hồng Hà (để b/cáo);
- Sở XD Bình Định;
- Lưu: VT, QL.N (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Văn Sinh**