

Số: 192/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2019

V/v: trả lời văn bản số
1727/VCB-PC ngày 03/7/2019
của Ngân hàng TMCP Ngoại
thương Việt Nam.

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1727/VCB-PC ngày 03/7/2019 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đề nghị cho ý kiến về việc mua tòa nhà văn phòng cao tầng thuộc dự án để làm trụ sở làm việc. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc mua bán nhà, công trình xây dựng tại dự án đầu tư

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì *tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*; tại điểm b Khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai 2013 đã quy định *tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này*; đồng thời, tại Khoản 4 Điều 2 của Quyết định số 4749/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND thành phố Hà Nội về điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 2230/QĐ-UBND ngày 10/5/2016 của UBND thành phố cũng đã quy định chủ đầu tư dự án: *“không được chuyển nhượng hoặc chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được phép của UBND thành phố”*.

Như vậy, đối chiếu với quy định nêu trên thì Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam được quyền mua công trình Tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại tại địa điểm số 11 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội. Tuy nhiên, việc mua bán công trình này phải được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận; ngoài ra Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cũng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật có liên quan khi thực hiện mua bán tổ hợp công trình này.

2. Về việc sử dụng nhà, công trình xây dựng tại dự án đầu tư

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản có trách nhiệm *thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật*. Tại Khoản 2 Điều 153 và Điều 170 của Luật Đất đai 2013 đã quy định *việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt...; người sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất...*

Mặt khác, tại khoản 4 Điều 2 của Quyết định số 4749/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND thành phố Hà Nội cũng quy định *chủ đầu tư dự án không được chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa được phép của UBND thành phố*; đồng thời, tại Khoản 3 và Khoản 5 Điều 4 của Hợp đồng thuê đất số 564/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 21/6/2016 ký giữa UBND thành phố Hà Nội với chủ đầu tư cũng đã nêu rõ: *trường hợp bên thuê đất bị thay đổi do bán tài sản gắn liền với đất thuê phù hợp quy định của pháp luật thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng thuê đất*; bên thuê đất có trách nhiệm trong thời gian quản lý, sử dụng đất thuê phải tuyệt đối tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch, xây dựng và bảo vệ môi trường.

Như vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên thì sau khi mua Tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại cao tầng tại số 11 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam phải sử dụng đúng mục đích, công năng của công trình này đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận đầu tư. Trường hợp Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam muốn thay đổi công năng từ Tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại sang chỉ sử dụng làm văn phòng để phục vụ cho hoạt động của Ngân hàng hoặc Chi nhánh Ngân hàng tại công trình này thì phải được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận trước khi chuyển đổi công năng sử dụng và phải bảo đảm các tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định.

3. Về chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại Tổ hợp văn phòng, thương mại dịch vụ cao tầng tại số 11 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội sau khi mua bán được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Đề nghị Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam liên hệ với Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Hà Nội để được hướng dẫn cụ thể.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1727/VCB-PC ngày 03/7/2019 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Đề nghị Quý Ngân hàng nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Lưu: VT, QLN (03).

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

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Khởi