

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 238/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 07 tháng 10 năm 2019

V/v: Trả lời văn bản số 7713/SXD-QLN ngày 27/8/2019 của Sở Xây dựng Hà Nội.

Kính gửi: Sở Xây dựng Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 7713/SXD-QLN ngày 27/8/2019 của Sở Xây dựng Hà Nội đề nghị hướng dẫn quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh liên quan đến giấy tờ về quyền sử dụng đất. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản thì một trong những điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Giấy tờ về quyền sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai, theo đó, tại khoản 7, 8, 9 Điều 3 của Luật Đất đai hiện hành quy định: *Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành **quyết định giao đất** để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua **hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất**. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu** đối với thửa đất xác định.* Đề nghị Sở Xây dựng Hà Nội căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên để thực hiện.

2. Tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 không có quy định về giấy tờ xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quyết định giao đất. Tuy nhiên, về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản thì theo quy định tại Khoản 7 Điều 22, Khoản 2 Điều 54 và Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì bên bán nhà có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định của pháp luật. Đồng thời, tại Khoản 6 Điều 8 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về các hành vi bị cấm đã quy định về hành vi: *Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.*

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 7713/SXD-QLN ngày 27/8/2019 của Sở Xây dựng Hà Nội. Trường hợp còn vướng mắc liên quan

đến giấy tờ về quyền sử dụng đất, đề nghị Quý Sở có văn bản hỏi Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn cụ thể theo thẩm quyền./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- BT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để 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)

**Vũ Văn Phấn**