

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2033/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 07 tháng 6 năm 2022

V/v: quản lý sử dụng nhà ở cũ
thuộc sở hữu nhà nước.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 4209/SXD-QLN&CS ngày 26/4/2022 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn về việc cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại điểm d khoản 1 và điểm d khoản 2 Điều 82 của Luật Nhà ở 2014 đã có quy định người đang thực tế sử dụng nhà ở cũ và có nhu cầu thuê thì được xem xét, giải quyết cho thuê nhà ở đó.

Tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 57 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở nhưng không có tên trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc không có tên trong quyết định, văn bản phân phối bố trí nhà ở thì được xem xét ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước. Trình tự thủ tục giải quyết cho thuê nhà ở thực hiện theo khoản 3 Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Tại Điều 84 của Luật Nhà ở 2014 quy định về việc thu hồi nhà ở nếu Bên thuê tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở (áp dụng đối với trường hợp đã có hợp đồng thuê nhà ở). Các nội dung nêu trong Hợp đồng thuê nhà ở quy định tại Phụ lục số 20 của Thông tư số 19/2016/TT-BXD cũng áp dụng đối với trường hợp đã có Hợp đồng thuê nhà ở. Như vậy, quy định nêu trên của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP là không trái với quy định tại Điều 84 của Luật Nhà ở 2014.

Do đó, đề xuất của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc cho phép thực hiện thủ tục giải quyết cho Bên thuê được chuyển quyền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (như nêu tại điểm 2 công văn số 4209/SXD-QLN&CS) là không có cơ sở để thực hiện. Trường hợp Bên thuê nhà ở không còn nhu cầu thuê tiếp thì phải trả lại nhà ở cho Nhà nước (theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 84 Luật Nhà ở 2014), nếu Bên thuê tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại nhà ở thì bị thu hồi nhà ở (theo quy định tại điểm h Điều 84 Luật Nhà ở 2014).

Đề nghị Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu thực hiện và tăng cường công tác quản lý nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn để quản lý cho thuê theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời công văn số 4209/SXD-QLN&CS của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Sở Xây dựng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Khởi