

BỘ XÂY DỰNG

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

Số ~~4230~~ BXD-QLN

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2020

V/v: bán bất động sản hình thành trong tương lai và cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án Thăng Long Victory.

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 55/CV-PHUCHA ngày 31/7/2020 của Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà (Công ty Phúc Hà) đề nghị hướng dẫn về việc bán bất động sản hình thành trong tương lai và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà tại tòa nhà T3 và T4 thuộc Dự án tổ hợp chung cư và dịch vụ hỗn hợp Thăng Long Victory, lô đất HH1, Khu đô thị mới Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội (Dự án Thăng Long Victory). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà ở và các phần diện tích thương mại, dịch vụ tại tòa nhà chung cư hỗn hợp.

Theo quy định tại Điều 10 của Luật Nhà ở 2014 thì chủ sở hữu nhà ở được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

Tại Điều 145 Luật Đất đai 2013 và Điều 49 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai đã quy định: diện tích sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư thuộc quyền sử dụng chung theo phần của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư và không thể phân chia.

Mặt khác, theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê.

Như vậy, theo quy định nêu trên thì người mua căn hộ chung cư và người mua phần diện tích thương mại dịch vụ trong tòa nhà chung cư hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng nếu đủ điều kiện theo quy định sẽ được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với hình thức sử dụng đất là quyền sử dụng chung.

2. Về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai cho người mua

Tại Khoản 3 Điều 12 của Luật Nhà ở 2014 quy định: trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án nhà ở và người mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà cho chủ đầu tư. Đối với nhà ở thương mại mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Tại Khoản 5 Điều 19 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã 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.

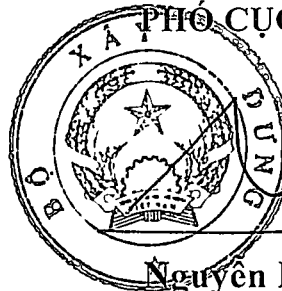
Do vậy, đề nghị Công ty Phúc Hà đối chiếu trường hợp cụ thể của mình với các quy định pháp luật nêu trên để thực hiện. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị Công ty Phúc Hà liên hệ với Sở Xây dựng Hà Nội là cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 55/CV-PHUCHA ngày 31/7/2020 của Công ty Phúc Hà để Công ty biết và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c),
- Lưu VT, QLN (3b). *LM*

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



Nguyễn Mạnh Khởi
Nguyễn Mạnh Khởi