

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 5989/BXD-QLN
V/v: trả lời văn số 22/2020-CV-TB
ngày 27/11/2020 của Công ty CP
kinh doanh bất động sản Thái Bình.

Hà Nội, ngày 15 tháng 12 năm 2020

Kính gửi: Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Thái Bình

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 22/2020-CV-TB ngày 27/11/2020 của Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Thái Bình đề nghị hướng dẫn thủ tục ký hợp đồng mua bán nhà ở có sẵn tại dự án Khu thấp tầng thuộc Khu nhà ở diện tích 4,2777 ha tại phường Thanh Mỹ Lợi, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là Dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại Khoản 3 Điều 3 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: *“Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng”*; đồng thời, tại Khoản 18 Điều 3 của Luật Nhà ở 2014 cũng quy định: *“Nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng”*. Như vậy, trường hợp nhà ở trong Dự án đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng theo các quy định nêu trên thì được xác định là nhà ở có sẵn.

Tại Khoản 1 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải có đủ các điều kiện sau đây: *có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án*. Do đó, trường hợp nhà ở có sẵn được xây dựng tại Dự án của Công ty đáp ứng đủ các điều kiện nêu trên thì chủ đầu tư được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Khoản 4 Điều 16 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trong nội dung dự án được phê duyệt vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Do đó, đề nghị Công ty nghiên cứu thực hiện theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 22/2020-CV-TB ngày 27/11/2020 của Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Thái Bình, đề nghị Công ty đối chiếu các quy định nêu trên với dự án này để thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để 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