

Số: /BXD-PC

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v giải quyết những vấn đề pháp lý
của doanh nghiệp tại Diễn đàn Kinh
doanh và Pháp luật năm 2024

Kính gửi: Bộ Tư pháp

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1541/BTP-PB&TG ngày 24/3/2025 của Bộ Tư pháp về việc giải quyết những vấn đề pháp lý của doanh nghiệp tại Diễn đàn Kinh doanh và Pháp luật năm 2024. Tại Phụ lục kèm theo văn bản số 1541/BTP-PB&TG, có 02 câu hỏi của Hải Dương thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Câu hỏi 1: “Theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ chỉ quy định thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua và thủ tục thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, theo quy định về thành phần hồ sơ thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản tại điểm b, khoản 1, Điều 41, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP phải có: “Văn bản của cơ quan có thẩm quyền quản lý về kinh doanh bất động sản xác nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.”.

Đề nghị Bộ Xây dựng làm rõ việc cơ quan có thẩm quyền quản lý về kinh doanh bất động sản có phải xác nhận đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo yêu cầu tại điểm b, khoản 1, Điều 41, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP đối với bất động sản khác như đối với bất động sản đã quy định tại Điều 8, Điều 9, Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.”.

Về nội dung này, sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai thì: “Văn bản của cơ quan có thẩm quyền quản lý về kinh doanh bất động sản **xác nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản**”. Pháp luật về kinh doanh bất động sản chỉ quy định đối với 02 trường hợp, cụ thể như sau:

- Tại khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: *“Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do. Chính phủ quy định chi tiết khoản này.”*

- Tại khoản 7 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở *“trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư dự án, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do. Chính phủ quy định chi tiết khoản này.”*

Liên quan đến nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường (trước là Bộ Tài nguyên và Môi trường), đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương gửi văn bản đến Bộ Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn theo thẩm quyền. Trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương kiến nghị đề xuất Bộ Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP để đảm bảo tính thống nhất đồng bộ với pháp luật về kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan.

2. Câu hỏi 2: *“Theo quy định tại Điều 6 và Điều 31 của Luật Kinh doanh bất động sản, bất động sản (nhà ở, công trình có sẵn; đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản) đưa vào kinh doanh phải đảm bảo: Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nội dung của Luật chưa nêu cụ thể các nội dung trên do chủ đầu tư cam kết và chịu trách nhiệm về tính chính xác hay cần có cơ quan quản lý nhà nước theo thẩm quyền*

có văn bản xác nhận để cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có cơ sở đánh giá về điều kiện bất động sản đưa vào kinh doanh.”.

Về nội dung này, sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại khoản 1 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: *“Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.”.* Trong đó, tại điểm d khoản 5 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định các thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản bao gồm: *“Các hạn chế về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (nếu có); việc thế chấp quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh”.* Tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Như vậy, chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải có trách nhiệm công khai đầy đủ các thông tin và đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định nêu trên khi đưa bất động sản vào kinh doanh.

Tại điểm d khoản 4 Điều 39 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương: *“Tổ chức hoặc chỉ đạo thực hiện việc thanh tra, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.”.*

Tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định: *“3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện về việc đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện chuyển nhượng phải nêu rõ lý do; đồng thời đăng tải văn bản trả lời trên cổng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để công bố thông tin.”.*

Như vậy, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra đầy đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP và có văn bản thông báo cho chủ đầu tư về đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện chuyển nhượng phải nêu rõ lý do.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc giải quyết những vấn đề pháp lý của doanh nghiệp tại Diễn đàn Kinh doanh và Pháp luật năm 2024, đề nghị Bộ Tư pháp nghiên cứu, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Trần Hồng Minh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN, PC.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh