

Bé X^oy dùng

Sè: 57 /BXD-QLN

V/v: Tr^u l^oi v^on b^o s^o
105/CV-HA.10 c^on^g
ty HAGL Land.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Séc I^êp - Tù do - H^onh ph^oc

Hà Nội, ngày 14 th^ong 10 n^om 2010

K^onh g^oi: C^on^g ty c^o ph^oc^on X^oy d^ung và Ph^ot tri^on nhà Hoàng Anh

Bộ Xây dựng nhận được c^on^g v^on s^o 105/CV-HA.10 ngày 28/8/2010 c^on^g Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh (HAGL Land) ^o ngh^o hướng dẫn về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở c^on^g doanh nghiệp kinh doanh b^êt ^ong s^on. Sau khi nghi^on c^ou, Bé X^oy dùng c^o ý ki^on như sau:

Theo quy ^onh t^oi kho^on 2 S^oi^u 60 c^on^g Ngh^o ^onh s^o 71/2010/N^oS-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở th^o nh^ong trường h^op t^oc ch^oc, c^o nh^on ^o. ký h^op ^ong g^op v^on ho^oc *h^op đồng h^op tác đầu tư (g^oi chung là g^op v^on)* để được phân chia sản phẩm là nhà ở theo quy ^onh t^oi ^oim d kho^on 3 S^oi^u 9 c^on^g Ngh^o ^onh s^o 71/2010/N^oS-CP mà sau ^oã b^on tham gia g^op v^on có nhu cầu chuyển nhượng lại nhà ở này cho người khác th^o b^on tham gia g^op v^on được quy^on trực tiếp ký h^op ^ong chuyển nhượng cho b^on th^o ba. Việc chuyển nhượng này được thực hiện theo hướng dẫn sau đây:

- Trường hợp là h^o gia ^onh, c^o nh^on ho^oc t^oc ch^oc kh^ong c^o ch^oc n^ong kinh doanh bất động sản thì thực hiện chuyển nhượng h^op ^ong mua b^on nhà ở theo quy ^onh t^oi khoản 5 Điều 8 và kho^on 1 Điều 20 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn th^oc hi^on mét s^o néi dung c^on^g Ngh^o ^onh s^o 71/2010/N^oS-CP;

- Trường hợp là doanh nghiệp c^o ch^oc n^ong kinh doanh b^êt ^ong s^on th^o th^oc hi^on b^on nhà ở theo quy ^onh tại khoản 3 Điều 20 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD, doanh nghiệp này chỉ được chuyển nhượng nhà ở cho b^on th^o ba sau khi ^o. thanh to^on h^ot ti^on mua nhà ở cho chủ đầu tư ho^oc sau khi ^o. nh^on bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư. Việc chuyển nhượng nhà ở trong trường hợp này được thực hiện như sau:

+ N^ou doanh nghiệp đã thanh toán hết tiền mua nhà ở nhưng chưa nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì sau khi hoàn thành thủ tục bán nhà ở qua sàn giao d^och b^êt ^ong s^on theo quy ^onh, doanh nghiệp được ký h^op ^ong ví i t^on gọi là *h^op đồng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ mua nhà ở* (c^o c^o néi dung

như văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nêu tại phụ lục số 14 ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD) với bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ mua nhà ở, hợp đồng này không phải công chứng, nhưng phải có xác nhận của chủ đầu tư vào hợp đồng, bên chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ mua nhà ở phải nộp nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định. Sau khi cả xác nhận của chủ đầu tư thì chủ đầu tư sẽ chấm dứt giao dịch với doanh nghiệp (bên chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ mua nhà ở) và giao dịch trực tiếp với bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ mua nhà ở;

+ Nếu doanh nghiệp thanh toán tiền mua nhà ở và đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì sau khi hoàn thành thủ tục bán qua sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp được ký hợp đồng mua bán nhà ở với người mua theo mẫu quy định tại phụ lục số 15 ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD, hợp đồng mua bán này không cần phải có chứng nhận của công chứng và xác nhận của chủ đầu tư.

Như vậy, nếu Công ty HAGL Land ký hợp đồng góp vốn chia sẻ phần mềm là nhà ở với các tác chủ kinh doanh tại Việt Nam thì các tác chủ này được quyền trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng lại nhà ở đã cho khách hàng của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 60 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Điều 20 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD và theo hướng dẫn nêu trên.

Trên đây là ý kiến trình bày của Bé Xy dùng vào việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, Bộ phận Công ty HAGL Land căn cứ vào các quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và quy định tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD của Bé Xy dùng để thực hiện./.

Nội dung:

- Như trên;
- TT Nguyễn Trọng Nam (Bộ phận);
- Lưu: VP, Cục QLN (2b).

TL. bé TRƯỜNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

(S. ký)

Nguyễn Mạnh Hà