

Số: 2322 /STNMT-VPĐKĐĐ  
V/v trả lời phúc đáp nội dung câu hỏi  
của bà Bùi Thụy An

Cần Thơ, ngày 12 tháng 8 năm 2020

Kính gửi: Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ

Thực hiện Công văn số 2912/VPUB-TTĐT ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phối hợp trả lời câu hỏi của độc giả Bùi Thụy An. Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Qua nội dung trình bày của bà Bùi Thụy An, bà An có ý định mua căn nhà trên thửa đất có 70,0m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 24,5m<sup>2</sup> đất trồng lúa. Tuy nhiên, Bà chưa trình bày rõ là căn nhà trên có được chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hay chưa.

Căn cứ theo Khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh:

*“1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*

*b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;*

*c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.”*

Căn cứ Khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch:

*“1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;*

*b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;*

*c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;*

*d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.*

*Các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.”*

Ngoài ra theo Khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai quy định trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất thì “3. *Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.*”

Theo đó thì bà An muốn nhận chuyển nhượng và sang tên nhà ở nêu trên thì nhà ở phải đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và Khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Đồng thời, thửa đất có 24,5m<sup>2</sup> đất trồng lúa nên việc nhận chuyển nhượng phải thỏa các điều kiện theo quy định nêu trên.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến gửi về Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ tổng hợp./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: VT.

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Sử**