

Số: **146** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **07** tháng **7** năm 2018

V/v trả lời văn bản số  
5381/VPCP-ĐMDN ngày 07/6/2018  
của Văn phòng Chính phủ

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư Nam Phan

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 5381/VPCP-ĐMDN ngày 07/6/2018 của Văn phòng Chính phủ, chuyên kiến nghị của Công ty Cổ phần đầu tư Nam Phan về việc chuyển nhượng nhà ở xã hội và chuyển đổi dự án nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về chuyển nhượng (bán lại) nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách**

Theo quy định của pháp luật về nhà ở, nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn ngoài ngân sách thì người mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được bán hoặc thế chấp sau 05 năm, *kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp trong thời hạn chưa đủ 05 năm thì chỉ được thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó, trường hợp bán lại thì chỉ được bán cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định, với giá bán không được vượt quá giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán (khoản 4 Điều 62 Luật Nhà ở 2014; khoản 4, khoản 5 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

Như vậy, người mua, thuê mua nhà ở xã hội được bán lại cho các đối tượng có nhu cầu theo cơ chế thị trường (không thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở) sau thời hạn 05 năm khi đảm bảo các quy định nêu trên. Trình tự, thủ tục bán lại nhà này được thực hiện như bán nhà ở giữa cá nhân với cá nhân, nhưng bên bán phải nộp lại tiền sử dụng đất và nộp thuế thu nhập cho Nhà nước theo quy định tại khoản 5 Điều 62 Luật Nhà ở và khoản 4 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Giá bán nhà ở này do các bên mua bán tự thỏa thuận.

Trường hợp người mua, thuê mua nhà ở xã hội bán lại cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở

thì trình tự, thủ tục bán lại nhà này được thực hiện như bán nhà ở giữa cá nhân với cá nhân, nhưng bên mua phải có đủ giấy tờ xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và phải được Sở Xây dựng xác nhận về đối tượng mua nhà chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Giá bán lại nhà ở xã hội trong trường hợp này căn cứ vào giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán (khoản 4 Điều 62 Luật Nhà ở 2014).

## **2. Về chuyển đổi dự án nhà ở xã hội sang nhà ở thương mại.**

Pháp luật về nhà ở hiện hành (Luật Nhà ở 2014; điểm c khoản 1 Điều 84 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; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội) không có quy định về việc chuyển đổi dự án nhà ở xã hội sang dự án nhà ở thương mại, mà chỉ có quy định về việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc sang làm nhà ở phục vụ tái định cư.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư Nam Phan hướng dẫn các đối tượng có nhu cầu bán lại theo đúng quy định./.

**Nơi nhận:** 

- Như trên;
- BT. Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT. Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Lưu: VT, QLN (2b).

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



  
**Vũ Văn Phấn**