

Số: ~~177~~ /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2019

V/v: góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Kính gửi: Ông Nguyễn Minh Hoàng

(Địa chỉ: số 100 Âu Cơ, quận 1, TP. Hồ Chí Minh)

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị của Ông về việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được gửi kèm theo văn bản số 5761/VPCP-ĐMDN ngày 01/7/2019 của Văn phòng Chính phủ. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Theo phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (Điều 1) thì: *Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.* Theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì: *Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.* Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên thì việc cá nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Theo quy định của pháp luật hiện hành thì việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể là theo quy định tại Khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai 2013 thì: *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.* Theo quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều 179 của Luật Đất đai 2013 thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có quyền: *Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.* Tại Khoản 1 Điều 177 của Luật Đất đai 2013 đã quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân,

tổ chức kinh tế khác. Trường hợp còn vướng mắc trong việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì đề nghị Ông có văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo đúng thẩm quyền.

Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì khi doanh nghiệp đã có quyền sử dụng đất đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 thì được kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật này.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời Ông về việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thành lập doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- VPCP;
- Cổng thông tin điện tử CP;
- VCCI;
- Lưu: VT, QLN.

2

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



Vũ Văn Phần