

Số 04/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 05 tháng 10 năm 2015

V/v: trả lời công dân Đỗ Thị Nhung

Kính gửi: Cổng Thông tin điện tử Chính phủ, Văn phòng Chính phủ

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 731/PC-TTĐT ngày 16/9/2015 của Cổng Thông tin điện tử Chính phủ đề nghị trả lời thắc mắc của công dân Đỗ Thị Nhung về một số vấn đề sau: “Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trong khu công nghiệp sau đó xây dựng kết cấu hạ tầng và cho nhiều nhà đầu tư khác thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng thì có được xem là kinh doanh bất động sản không? Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trong khu công nghiệp theo hình thức trả tiền một lần thì nhà đầu tư có được chuyển nhượng đất này gắn kết cấu hạ tầng không? Đây có phải là hoạt động kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản không?”. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản về phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, thì “Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, **đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở** để bán, cho thuê, cho thuê mua;”. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì tại điểm c, khoản 2 Điều 11 này quy định “Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì **được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất**”. Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tại điểm b, khoản 3 Điều 11 quy định “Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì **được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất**”.

Như vậy, theo các quy định trên thì nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trong khu công nghiệp sau đó xây dựng kết cấu hạ tầng và cho nhiều nhà đầu tư khác thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng là kinh doanh bất động sản

Đồng thời, theo quy định tại khoản 2 Điều 174 và khoản 3 Điều 183 của Luật Đất đai năm 2013 thì nhà đầu tư khi được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất và theo Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản thì hoạt động này cũng là kinh doanh bất động sản.

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng giải đáp thắc mắc của công dân Đỗ Thị Nhung. Đề nghị Cổng Thông tin điện tử Chính phủ tổng hợp, trả lời công dân./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ,
Văn phòng Chính phủ;
- Lưu: VT, P. BDS (2b)

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



Nguyễn Trọng Ninh