

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

340/14

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 843 /SXD-QLN&CS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2016

V/v xác định diện tích sở hữu
chung, sở hữu riêng và diện tích
sàn căn hộ của nhà chung cư.

Kính gửi:

UBND Q. PHÚ NHUẬN	
ĐẾN	Số:127b..... Ngày: 22/01/2016
Chuyển:	
Lưu hồ sơ số:	

- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Một thành viên
Quản lý kinh doanh nhà Thành phố;
- Ủy ban nhân dân 24 Quận, Huyện;
- Công ty TNHH Một thành viên
Dịch vụ công ích 24 Quận, Huyện;

Sở Xây dựng nhận được:

- Công văn số 1755/QLKD-BN ngày 28/7/2015 và Công văn số 1957/QLKDN-BN ngày 18/7/2015 của Công ty TNHH Một Thành viên Quản lý kinh doanh nhà xin ý kiến hướng dẫn cách xác định diện tích thuộc sở hữu chung và sở hữu riêng còn lại của Nhà nước tại chung cư tái định cư.

- Công văn số 9186/VPĐK-ĐK ngày 04/12/2015 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố đề nghị hướng dẫn thống nhất cách tính diện tích sàn căn hộ nhà chung cư ghi trên Giấy chứng nhận là thông thủy hay tim tường trong cùng một dự án.

Trên cơ sở hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Khoản 1 Công văn số 133/BXD-QLN ngày 14/12/2015 về cách xác định diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của nhà chung cư và Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014; Sở Xây dựng có ý kiến về cách xác định diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng và diện tích sàn căn hộ của nhà chung cư như sau:

1. Trước Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2015:

Trước khi có Luật Nhà ở năm 2014 thì tùy vào từng thời điểm và từng loại căn hộ, việc xác định diện tích thuộc sở hữu riêng (có thể là diện tích căn hộ hoặc diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư) và diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD; Thông tư số 07/2014/TT-BXD ngày 20/5/2014 của Bộ Xây dựng về

hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/7/2013 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư.

2. Từ khi Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2015:

Việc xác định diện tích thuộc sở hữu chung và diện tích thuộc sở hữu riêng nhà chung cư được quy định tại Điều 100 và 101 Luật Nhà ở năm 2014, trong đó diện tích thuộc sở hữu riêng (có thể là diện tích căn hộ hoặc diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư) được tính theo kích thước thông thủy; diện tích thuộc sở hữu chung là diện tích sàn xây dựng nhà chung cư và các diện tích khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt trừ đi phần diện tích thuộc sở hữu riêng.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về cách xác định diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng và diện tích sàn căn hộ của nhà chung cư để các cơ quan, đơn vị tham khảo thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị các cơ quan, đơn vị có văn bản trao đổi với Sở Xây dựng để cùng phối hợp giải quyết. /.

Nơi nhận:

- Như trên (CV 133);
- UBND/TP (thay b/c);
- Sở Tài nguyên - Môi trường;
- Giám đốc Sở XD (để b/c);
- P.PTN&TTBĐS (Ban Thường trực);
- Lưu: VT, QLN&CS.
- DT: K.Ngân - 340/14 & 2104/15 - (5140)2016.



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Phi Hùng

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 133 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 14 tháng 12 năm 2015

V/v: cách xác định diện tích sở
hữu chung, sở hữu riêng của nhà
chung cư và việc quản lý sử
dụng nhà ở cũ thuộc SHNN

SỞ XÂY DỰNG TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 29708
	Ngày: 14/12/2015
Lưu hồ sơ số:	

Kính gửi: Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được các công văn của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (CV số 10172/SXD-QLN&CS ngày 04/9/2015, CV số 11308/SXD-QLN&CS ngày 22/9/2015, CV số 11825/SXD-QLN&CS ngày 30/9/2015, CV số 12844/SXD-QLN&CS ngày 15/10/2015 và CV số 13072/SXD-QLN&CS ngày 19/10/2015) đề nghị hướng dẫn về xác định diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng trong nhà chung cư và một số nội dung liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng nhận thấy việc xem xét giải quyết cần phải dựa trên hồ sơ tài liệu của từng trường hợp nhà ở cụ thể. Vì vậy, đối với các nội dung nêu tại các công văn nêu trên thì Bộ Xây dựng trả lời về mặt nguyên tắc như sau:

1. Về nội dung đề cập tại công văn số 10172/SXD-QLN&CS ngày 04/9/2015

Trước khi có Luật Nhà ở 2014 thì tùy vào từng thời điểm và từng loại căn hộ, việc xác định diện tích thuộc sở hữu riêng và diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD; Thông tư số 07/2014/TT-BXD ngày 20/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/7/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư.

Kể từ ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2015) thì việc xác định diện tích thuộc sở hữu chung và diện tích thuộc sở hữu riêng nhà chung cư được quy định tại Điều 100 của Luật Nhà ở, trong đó diện tích thuộc sở hữu riêng (có thể là diện tích căn hộ hoặc diện tích nhà khác không phải là

căn hộ trong nhà chung cư) được tính theo kích thước thông thủy; diện tích thuộc sở hữu chung là diện tích sàn xây dựng nhà chung cư và các diện tích khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt trừ đi phần diện tích thuộc sở hữu riêng.

2. Về nội dung đề cập tại công văn số 11308/SXD-QLN&CS ngày 22/9/2015

Đối với trường hợp bố trí nhà mà nguồn gốc không phải là nhà ở để cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng làm nhà ở thì đề nghị Sở Xây dựng căn cứ vào quy định tại Điều 34 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (nay là Điều 70 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/20/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở) để xem xét, giải quyết.

3. Về nội dung đề cập tại công văn số 11825/SXD-QLN&CS ngày 30/9/2015

Đối với nhà ở mà Nhà nước đã quản lý, đã bố trí sử dụng mà thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân theo Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội khóa XI về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991 mà chưa hoàn tất thủ tục xác lập sở hữu toàn dân thì phải thực hiện hoàn tất thủ tục này theo quy định trước khi thực hiện việc bán đổi với nhà ở này.

4. Về nội dung đề cập tại công văn số 12844/SXD-QLN&CS ngày 15/10/2015

Đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 35 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP (nay là khoản 2 Điều 71 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) để giải quyết.

5. Về nội dung đề cập tại công văn số 13072/SXD-QLN&CS ngày 19/10/2015

Về việc áp dụng cách tính giá đất đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở có cấu trúc khép kín thì Bộ Xây dựng đang nghiên cứu đề quy định vào dự thảo Thông tư hướng dẫn Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Trong thời gian chờ Thông tư ban hành thì đề nghị Thành phố tiếp tục thực hiện theo quy định hiện hành.

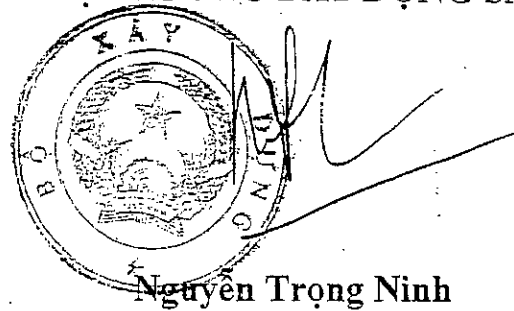
Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng về xác định diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng trong nhà chung cư và một số nội dung liên quan đến quản lý sử

dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, đề nghị Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, đối chiếu với từng trường hợp cụ thể để thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

The image shows a circular official stamp of the Ministry of Construction of Vietnam. The outer ring contains the text 'BỘ XÂY DỰNG' (Ministry of Construction) at the top and 'HÀNG' at the bottom. The center features the national emblem of Vietnam. Overlaid on the right side of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Nguyễn Trọng Ninh