

Số: 3226 /VPĐKĐĐ-ĐKCG
V/v phúc đáp Văn bản số 13/FSG-2026 ngày
13/3/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn
Quốc tế Năm Sao

Tây Ninh, ngày 13 tháng 4 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao

Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường (sau đây gọi tắt là Văn phòng Đăng ký đất đai) có tiếp nhận Văn bản số 13/FSG-2026 ngày 13/3/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao về việc hướng dẫn thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển nhượng căn hộ chung cư cho người nước ngoài thuộc dự án Khu đô thị Năm Sao giai đoạn 01, xã Phước Lý, tỉnh Tây Ninh.

Sau khi kiểm tra, đối chiếu quy định, Văn phòng Đăng ký đất đai có ý kiến như sau:

1. Nội dung 1: Đề nghị hướng dẫn thủ tục người nước ngoài nếu được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nhận chuyển nhượng lại của tổ chức hoặc cá nhân đã có giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Khu đô thị Năm Sao giai đoạn 1; Loại đất: đất ở nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài) thì thời hạn sử dụng là Lâu dài hay có thời hạn.

Căn cứ Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 không quy định đối tượng sử dụng đất là người nước ngoài. Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai chưa có cơ sở hướng dẫn theo đề nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao theo quy định.

2. Nội dung 2: Đề nghị hướng dẫn Người nước ngoài nếu được nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư (khu đất có ký hiệu theo quy hoạch là OT1, OT2, OT3 thuộc dự án Khu đô thị Năm Sao giai đoạn 01; Loại đất: đất ở nông thôn; Thời hạn sử dụng: Đến ngày 29/11/2060) thì thời hạn sử dụng của căn hộ chung cư là Lâu dài hay có thời hạn.

Về điều kiện người nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam, ngày 27/3/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 3583/SXD-NBDS về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển nhượng căn hộ chung cư cho người nước ngoài thuộc dự án Khu đô thị Năm Sao giai đoạn 01, xã Phước Lý, tỉnh Tây Ninh gửi Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao.

Tại điểm a khoản 4 Điều 10 và khoản 4 Điều 34 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định:

“Điều 10. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

4. Thông tin về thời hạn sở hữu tài sản gắn liền với đất được thể hiện như sau:

a) Trường hợp mua tài sản gắn liền với đất có thời hạn theo quy định của pháp luật thì thể hiện ngày tháng năm hết hạn được sở hữu theo hợp đồng mua bán hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở;

Điều 34. Thể hiện thông tin về tài sản gắn liền với đất

4. Thông tin về thời hạn sở hữu được thể hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Thông tư này.”

Tại điểm c khoản 2 Điều 20 Luật Nhà ở năm 2023 quy định quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài: “2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này có quyền của chủ sở hữu đối với nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

c) Đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và được gia hạn một lần với thời hạn không quá 50 năm nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có quyền của chủ sở hữu nhà ở như người Việt Nam định cư ở nước ngoài”

Như vậy, trường hợp người nước ngoài đã đảm bảo điều kiện được nhận chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ chung cư theo nội dung trả lời tại Văn bản số 3583/SXD-NBĐS ngày 27/3/2026 của Sở Xây dựng thì thời hạn sở hữu căn hộ chung cư ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận trong giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhưng không quá 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 20 Luật Nhà ở năm 2023, điểm a khoản 4 Điều 10 và khoản 4 Điều 34 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Văn phòng Đăng ký đất đai phúc đáp đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, ĐKCG_(H.Anh).

GIÁM ĐỐC

Lê Thành Được