

UBND TỈNH TÂY NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-NBĐS

Tây Ninh, ngày tháng năm 2026

V/v 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

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

Sở Xây dựng 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 xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo báo cáo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao, dự án Khu đô thị Năm Sao, xã Phước Lý, tỉnh Tây Ninh đã được UBND tỉnh Tây Ninh quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 31/7/2025, với mục tiêu đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu đô thị Năm Sao và tái định cư; được UBND huyện Cần Giuộc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Năm Sao – Giai đoạn 1 tại Quyết định số 137/QĐ-UBND ngày 14/01/2020.

1. Đối với nội dung người nước ngoài có 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 01; Loại đất: đất ở nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài).

- Tại điểm c khoản 1, 2 Điều 8; khoản 1, 2 Điều 17 Luật Nhà ở quy định về Đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; quy định về Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Căn cứ các quy định nêu trên, Tổ chức, cá nhân nước ngoài không được 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 01; Loại đất: đất ở nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài do dự án Khu đô thị Năm Sao không có mục tiêu đầu tư xây dựng nhà ở và kinh doanh nhà ở.

Do đó, Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 17 Luật Nhà ở chỉ được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm cả căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ thông qua các hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở, như sau:

(1) Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam;

(2) Thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại [Điều 16 của Luật Nhà ở](#);

(3) Thông qua mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở.

2. Đối với nội dung người nước ngoài có 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) trực tiếp từ Chủ đầu tư hay không và nếu được thì tỷ lệ được nhận là bao nhiêu phần trăm.

- Tại điểm c khoản 1, 2 Điều 8; khoản 1, 2 Điều 17 Luật Nhà ở quy định về Đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; quy định về Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Căn cứ các quy định nêu trên, Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 17 Luật Nhà ở được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm cả căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ thông qua các hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở, như sau:

(1) Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam;

(2) Thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại [Điều 16 của Luật Nhà ở](#);

(3) Thông qua mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở.

- Tại khoản 1 Điều 19 Luật Nhà ở quy định về Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam và điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Căn cứ các quy định nêu trên, Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 Luật Nhà ở chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ có mục đích để ở trong một tòa nhà chung cư; Trường hợp tòa nhà chung cư có nhiều đơn nguyên hoặc nhiều khối nhà cùng chung khối để thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu tối đa 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của mỗi đơn nguyên, mỗi khối nhà trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại [Điều 16 của Luật Nhà ở](#);

- Tại điểm c, d khoản 2 Điều 20 Luật Nhà ở quy định Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài: đề nghị Chủ đầu tư thực hiện theo quy định.

Sở Xây dựng thông tin đến Quý Công ty được biết, thực hiện theo đúng quy định.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, NBDS, Mai.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang