

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 6463 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2026

V/v trả lời văn bản số
1432/UBND-KT ngày 06/4/2026
của UBND Thành phố Hà Nội

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1432/UBND-KT ngày 06/4/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội xin ý kiến hướng dẫn trong việc đăng ký kinh doanh doanh nghiệp, hộ kinh doanh có trụ sở tại căn hộ chung cư/tập thể. Về nội dung này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về trường hợp cá nhân cho thuê căn hộ chung cư/tập thể

- Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

Tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2023 quy định chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở có quyền: "*sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và mục đích khác mà pháp luật không cấm*;"

Tại điểm c khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2023 quy định về hành vi nghiêm cấm: "*...sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở;...*".

Luật Nhà ở 2023 không có quy định cấm chủ sở hữu cho thuê căn hộ chung cư vào mục đích để ở.

- Pháp luật về kinh doanh bất động sản cũng có quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản, trong đó quy định cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

2. Về trường hợp cá nhân kinh doanh trên nền tảng thương mại điện tử có đăng ký trụ sở tại căn hộ chung cư/tập thể

Tại văn bản số 1432/UBND-KT của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội có nêu: hiện nay nhiều cá nhân kinh doanh trên nền tảng thương mại điện tử (bán hàng qua website, mạng xã hội, sàn thương mại điện tử) có nhu cầu đăng ký căn hộ chung cư/tập thể đang cư trú là địa chỉ liên lạc (trụ sở) của hộ kinh doanh với cơ quan nhà nước, trong khi *toàn bộ hoạt động giao dịch diễn ra trên môi trường số, không phát sinh hoạt động lưu kho, trưng bày hoặc giao nhận hàng hóa tại căn hộ*. Hoạt động này có bị coi là vi phạm điểm c khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2023 không?

Pháp luật về nhà ở không quy định điều chỉnh hoạt động đăng ký kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân. Pháp luật về nhà ở không có quy định cấm chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ chung cư dùng “địa chỉ căn hộ” làm địa chỉ liên hệ, liên lạc mà chỉ quy định không được sử dụng căn hộ vào mục đích không phải để ở.

3. Về trường hợp doanh nghiệp/hộ kinh doanh nhỏ lẻ tại tầng 1 và ki-ốt nhà chung cư/tập thể cũ phục vụ nhu cầu dân sinh

Tại văn bản số 1432/UBND-KT của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội có nêu: nhiều hộ dân ở tầng 1 và ki ốt nhà chung cư/tập thể cũ sử dụng một phần diện tích để kinh doanh, buôn bán (không phải sử dụng vào mục đích để ở) và cũng không có văn bản của cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh công năng phần diện tích này sang mục đích không phải để ở. UBND Thành phố đề nghị hướng dẫn đối với trường hợp trước đây đã sử dụng căn hộ để đăng ký kinh doanh nhưng đến nay chưa hoàn thành chuyển hoạt động kinh doanh sang địa điểm khác không phải là căn hộ chung cư trước ngày 10/6/2016 (trong thời hạn tối đa 6 tháng kể từ ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ có hiệu lực).

Tại khoản 7 Điều 80 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 có quy định chuyển tiếp: “Trường hợp trong giấy tờ đăng ký kinh doanh do cơ quan có thẩm quyền cấp có ghi sử dụng căn hộ chung cư làm địa điểm kinh doanh trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy tờ đăng ký kinh doanh này phải chuyển hoạt động kinh doanh sang địa điểm khác không phải là căn hộ chung cư trong thời hạn sáu tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; cơ quan có thẩm quyền cấp giấy tờ đăng ký kinh doanh phải làm thủ tục điều chỉnh lại địa điểm kinh doanh ghi trong giấy tờ đăng ký kinh doanh đã cấp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sang địa điểm khác trong thời hạn quy định tại khoản này; quá thời hạn quy định tại khoản này thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được kinh doanh tại căn hộ chung cư”.

Hiện nay, việc quản lý sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở năm 2023. Theo đó, Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở năm 2023 chỉ quy định chuyển tiếp cho các trường hợp đang thực hiện theo pháp luật nhà ở năm 2014 mà có sự thay đổi sau khi pháp luật nhà ở năm 2023 có hiệu lực thi hành.

Bộ Xây dựng đang được giao nghiên cứu, xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) theo chương trình xây dựng pháp luật năm 2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, dự kiến trình Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 2, Quốc hội Khóa XVI (tháng 10/2026). Trong quá trình nghiên cứu xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi), Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu để có các quy định sửa đổi bổ sung nhằm làm rõ một số quy định của Luật Nhà ở 2023 về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1432/UBND-KT ngày 06/4/2026 đề Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội biết và nghiên cứu thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/c);
- Lưu: VT, QL.N.

KT. BỘ TRƯỞNG
XÂY DỰNG



Nguyễn Văn Sinh