

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 1411/BXD-QLN
V/v: trả lời văn bản số
05/2022/CV.PARAMOUNT/ĐT-PLDA
ngày 12/3/2022 của Công ty TNHH
ASIANA PARAMOUNT

Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2022

Kính gửi: Công ty TNHH Asiana Paramount

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 05/2022/CV.PARAMOUNT/ĐT-PLDA ngày 12/3/2022 của Công ty TNHH Asiana Paramount (kèm theo một số tài liệu) đề nghị hướng dẫn việc bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với dự án Khu căn hộ Asiana tại phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã được quy định cụ thể tại Điều 55, Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 4 và Điều 6 của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 19 của 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.

Tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đã quy định về điều kiện, trình tự xác định nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Tại Điều 147 của Luật Nhà ở đã có quy định về việc bán, cho thuê mua nhà ở trong trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó, chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp được bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý. Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở...

Do vậy, đề nghị Công ty TNHH Asiana Paramount đối chiếu các quy định của pháp luật với trường hợp cụ thể của mình để đề nghị Sở Xây dựng địa phương thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 05/2022/CV. PARAMOUNT/ĐT-PLDA ngày 12/3/2022 của Công ty TNHH Asiana Paramount liên quan đến việc bán nhà ở hình thành trong tương lai. Đề nghị Công ty TNHH Asiana Paramount nghiên cứu thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (03b)

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

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Khởi