

Số: 2261/BXD-QLN
V/v trả lời văn bản số
2277/SXD-TTS ngày 13/4/2022
của Sở Xây dựng thành phố Đà
Nẵng.

Hà Nội, ngày 22 tháng 6 năm 2022

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2277/SXD-TTS ngày 13/4/2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng đề nghị hướng dẫn một số nội dung của pháp luật về kinh doanh bất động sản liên quan đến "Hợp đồng góp vốn" và "Hợp đồng chuyển nhượng" bất động sản tại dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ An – Đà Nẵng. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo văn bản số 2277/SXD-TTS ngày 13/4/2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng thì các hợp đồng được đề cập trong văn bản này được ký vào thời điểm năm 2007, khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 đang có hiệu lực thi hành. Do vậy, việc ký kết hợp đồng và kinh doanh bất động sản phải tuân thủ theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và các quy định khác của pháp luật có liên quan trong giai đoạn này.

Tại thời điểm thực hiện theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 thì pháp luật đã có quy định về điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh, tại Khoản 2 Điều 7 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 đã quy định “2. Quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải có các điều kiện sau đây: a) Thuộc đối tượng được phép kinh doanh; b) Có giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; c) Không có tranh chấp; d) Trong thời hạn sử dụng đất; đ) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; e) Trường hợp chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì phải có các công trình hạ tầng tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được phê duyệt”.

Đối chiếu với quy định nêu trên, nếu chủ đầu tư dự án thực hiện kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án khi chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong kinh doanh bất động sản hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 2277/SXD-TTS ngày

13/4/2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng. Đề nghị Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng nghiên cứu, đối chiếu các quy định pháp luật với các trường hợp cụ thể liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn để xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề 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