

Số: **02**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày **07** tháng **01** năm 2019

V/v: điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Kính gửi: Sở Xây dựng Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 12305/SXD-QLN ngày 26/12/2018 của Sở Xây dựng Hà Nội đề nghị hướng dẫn điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 tại dự án Tòa nhà T3 – Dự án Thăng Long Victory, khu đô thị mới Nam An Khánh (Dự án) của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại Điểm b Khoản 2 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 quy định việc ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại phải tuân thủ quy định “*Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.*”

Chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản; trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó; trường hợp không có thể chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải ghi rõ cam kết chịu trách nhiệm trong văn bản gửi Sở Xây dựng...”

Tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: “1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn



hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do”.

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên và nội dung báo cáo của Sở Xây dựng Hà Nội thì nếu Dự án đã có biên bản thống nhất giữa bên mua nhà ở (tổ chức, cá nhân) với bên nhận thế chấp là tổ chức tín dụng và chủ đầu tư về việc không phải giải chấp khi ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định nêu trên thì có thể áp dụng quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Sở Xây dựng Hà Nội kiểm tra hồ sơ và các điều kiện bán nhà ở nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật để trả lời cho doanh nghiệp.

Trong quá trình thực hiện kinh doanh (bán, cho thuê, cho thuê mua) các bất động sản tại Dự án, chủ đầu tư và các bên liên quan phải tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng Hà Nội nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (03).

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



Nguyễn Trọng Ninh