

UBND TỈNH THANH HOÁ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

V/v trả lời đề nghị của bà Bùi Thị
Lệ Phương ngày 25/11/2023.

Kính gửi: Bà Bùi Thị Lệ Phương
(Địa chỉ: P302A, nhà KII, 222D ngõ 260 Đội Cấn,
phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội).

Ngày 07/12/2023, Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa nhận được văn bản ngày 25/11/2023 của bà Bùi Thị Lệ Phương. Sau khi nghiên cứu, căn cứ quy định của pháp luật, Sở Xây dựng có ý kiến trả lời như sau:

1. Bà Bùi Thị Lệ Phương có 02 câu hỏi liên quan đến nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương:

(1) Công văn số 5838/SXD-QLN ngày 29/8/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa chỉ là một trong các điều kiện để chủ đầu tư được ký hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án. Vậy ngoài công văn này, chủ đầu tư còn phải thực hiện những việc gì để đủ điều kiện được ký hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai tại Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa?

(2) Tới nay, Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đang thế chấp tại ngân hàng, đồng thời cũng không có biên bản thống nhất giữa bên mua và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp, thì chủ đầu tư có đủ điều kiện được ký hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án này không?

2. Ý kiến trả lời của Sở Xây dựng:

Nội dung liên quan đến 02 câu hỏi trên của bà Bùi Thị Lệ Phương đã được thể hiện tại Công văn số 5838/SXD-QLN ngày 29/8/2023 của Sở Xây dựng, cụ thể:

(1) Ngoài điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, thì Chủ đầu tư phải thực hiện Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; trong đó có quy định:

- **Trước khi bán, cho thuê mua** nhà ở hình thành trong tương lai Chủ đầu tư dự án bất động sản phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua **khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.**

(2) Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 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, thì trường hợp có thể chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua, thì **việc ký hợp đồng** mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án trên **chỉ được thực hiện khi** có đủ điều kiện và **sau khi** đã giải chấp hoặc **sau khi** có 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.

Theo văn bản kèm theo hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương gửi Sở Xây dựng thì chủ đầu tư có cam kết dự án và nhà ở tại dự án không thế chấp. Do vậy, trường hợp sau khi Sở Xây dựng có Công văn số 5838/SXD-QLN ngày 29/8/2023 nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Sở Xây dựng có ý kiến trả lời đối với các nội dung như trên, đề bà Bùi Thị Lệ Phương được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Thanh tra Sở;
- Ông Trần Quốc Huệ - PTP QLCL (để đăng tải Website Sở Xây dựng);
- Lưu VT, QLN, Bi.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Thanh Bình