

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 ý kiến trả lời bà Bùi Thị
Lệ Phương, bà Lê Thị Hoàng
Oanh và một số công dân.

Kính gửi:

- Bà Bùi Thị Lệ Phương;
- Bà Lê Thị Hoàng Oanh.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại Công văn số 15985/UBND-TD ngày 24/10/2023 về việc giao có văn bản trả lời bà Bùi Thị Lệ Phương, bà Lê Thị Hoàng Oanh và một số công dân; trong đó có nội dung giao Sở Xây dựng nghiên cứu nội dung đơn của công dân, có văn bản trả lời bà Bùi Thị Lệ Phương, bà Lê Thị Hoàng Oanh và một số công dân. Sau khi nghiên cứu đơn, căn cứ các quy định của pháp luật, Sở Xây dựng có ý kiến trả lời như sau:

1. Tại đơn của bà Bùi Thị Lệ Phương ngày 02/10/2023 và ngày 15/9/2023, đơn của bà Lê Thị Hoàng Oanh ngày 17/10/2023 và một số công dân, đều có cùng nội dung kiến nghị đối với dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương liên quan đến thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ của Sở Xây dựng gồm: *Chủ đầu tư đã đầy đủ các hồ sơ thủ tục pháp lý cần thiết để đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai chưa? cụ thể chủ đầu tư đã:*

(1) Có đủ bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai chưa?

(2) Có đủ giải chấp của ngân hàng chưa?

(3) Đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ chưa?

(4) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa? đủ điều kiện bán nhà ở riêng lẻ chưa?

2. Ý kiến trả lời của Sở Xây dựng:

Thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua được quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, quy định: “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 nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.”.

Trên cơ sở 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 do chủ đầu tư cung cấp, gồm: Quyết định giao đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng,... Văn bản kèm theo hồ sơ do chủ đầu tư gửi Sở Xây dựng có cam kết dự án và nhà ở tại dự án không thể chấp.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, đối chiếu với quy định nêu trên, Sở Xây dựng đã có Công văn số 5838/SXD-QLN ngày 29/8/2023 về việc 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 (Đợt 1).

(1) Tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua không có quy định về việc có đủ bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản; trong đó có quy định *“Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 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.”.*

(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, đối với 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 trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì *“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.”*

Theo văn bản kèm theo hồ sơ do chủ đầu tư gửi Sở Xây dựng, thì chủ đầu tư có cam kết dự án và nhà ở tại dự án không thể chấp; theo quy định pháp luật hiện nay, không có quy định Sở Xây dựng phải xác minh việc chủ đầu tư dự án đã thế chấp dự án hoặc nhà ở tại dự án hay chưa.

3) Tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua không có quy định về việc Chủ đầu tư dự án đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ.

(4) Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì không quy định bất động sản hình thành trong tương lai phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (Theo quy định Luật Nhà ở năm 2014 tại điểm a khoản 2 Điều 118: “2. *Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận: a) Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;*”).)

Sở Xây dựng có ý kiến trả lời đối với các nội dung như trên, đề bà Bùi Thị Lệ Phương, bà Lê Thị Hoàng Oanh và một số công dân 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