

Số: 8160/SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 10 năm 2024

V/v trả lời Công văn số 36/2024/CV-
PARAMOUNT/ĐT-PLDA ngày
14/10/2024 của Công ty TNHH
Asiana Paramount

Kính gửi: Công ty TNHH Asiana Paramount

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 36/2024/CV-PARAMOUNT/ĐT-PLDA ngày 14/10/2024 của Công ty TNHH Asiana Paramount về việc đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu căn hộ Asiana.

Về vấn đề này, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Trước đây, căn cứ quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014¹ và điểm b khoản 1 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ² và theo đề nghị của Công ty TNHH Asiana Paramount, Sở Xây dựng đã ban hành Công văn số 8804/SXD-QLN ngày 20/11/2021, có ý kiến: 487 căn hộ chung cư hình thành trong tương lai tại dự án Khu căn hộ Asiana đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản. Hiện nay, chủ đầu tư đang thể chấp dự án đầu tư Khu căn hộ Asiana tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua nhà ở thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở đó; gửi Sở Xây dựng để xem xét, ban hành văn bản thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Từ ngày 01/8/2024, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành. Theo đó, điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh được quy định tại

¹ Điều 55. 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.

² Điều 19. Ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại

2. Việc ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại phải tuân thủ các quy định sau đây:

b) 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.

Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023³.

Theo quy định xử lý chuyển tiếp tại khoản 5 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: “Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 mà đến thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành chưa ký hợp đồng mua bán, thuê mua thì tiếp tục thực hiện các thủ tục bán, thuê mua theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 nhưng phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua.”

Dự án Khu căn hộ Asiana đã có văn bản của Sở Xây dựng thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (Luật số 66/2014/QH13). Trường hợp Công ty TNHH Asiana Paramount chưa ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì tiếp tục thực hiện các thủ tục bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 nhưng phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và phải thực hiện giải chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng.

Sở Xây dựng có ý kiến đề Công ty TNHH Asiana Paramount biết, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./. *W*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QL.N.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Văn Hoàng
Trần Văn Hoàng

³ Điều 183. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật này.