

Số: **5948** /SXD-QLN

Thanh Hoá, ngày **19** tháng 10 năm 2016

V/v hướng dẫn việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Kính gửi:

- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Các chủ đầu tư dự án bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2015; theo đó, trong nội dung của Luật có quy định về bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

Để đảm bảo bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tuân thủ theo quy định của pháp luật, Sở Xây dựng đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố và chủ đầu tư dự án bất động sản lưu ý thực hiện một số nội dung như sau:

1. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản):

- 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.

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

2. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản):

- 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.

- Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 3 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản và phải được lập thành hợp đồng. 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. Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua.

- Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam

kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

- 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 và quy định của pháp luật về bảo lãnh.

3. Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai (quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản):

- Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

- Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

4. Xử lý chuyển tiếp (quy định tại khoản 2 Điều 80 của Luật Kinh doanh bất động sản): Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành (trước ngày 01/7/2015) thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Sở Xây dựng thông báo, hướng dẫn một số nội dung như trên để UBND các huyện, thị xã, thành phố và các chủ đầu tư dự án bất động sản biết, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Website Sở Xây dựng (đăng tải);
- Lưu: VT, QLN, Qg.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phạm Đức Toàn