|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: 215/BXD-QLN  V/v: huy động vốn xây dựng nhà ở và kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. | *Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2017* |

|  |  |
| --- | --- |
| Kính gửi: | * Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng số 4 * Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng NHS |
|  |  |

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 140/ICON4&NHS-ĐT ngày 29/6/2017 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng NHS kèm theo phụ lục báo cáo ngày 29/6/2017 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng số 4 đề nghị hướng dẫn thực hiện việc phân chia sản phẩm nhà ở trong trường hợp ký hợp đồng huy động vốn xây dựng nhà ở giữa hai công ty theo hình thức hợp tác đầu tư để thực hiện dự án “Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu” tại phường Mỗ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Tại Điểm a 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 các quy định “*a) Trường hợp ký hợp đồng huy động vốn theo quy định tại Khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các hình thức, điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở và quy định tại Khoản 3 Điều này.*

*Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở”.*

Căn cứ các quy định nêu trên thì chủ đầu tư dự án nhà ở được huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức; bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết trong trường hợp này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng và chủ đầu tư không được phân chia sản phẩm nhà ở cho các bên hợp tác đầu tư.

1. Tại Khoản 8 Điều 6 của Luật Nhà ở hiện hành quy định hành vi bị nghiêm cấm như sau: *“8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án”;* đồng thời tại Khoản 5 Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản *“5. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản”.*

Theo các quy định của pháp luật nêu trên thì chỉ doanh nghiệp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho phép làm chủ đầu tư dự án mới được ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án và không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản.

Như vậy, đối chiếu với các quy định pháp luật nêu trên, nếu cả hai công ty đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đầu tư chấp thuận cho phép cả hai công ty cùng làm chủ đầu tư dự án và cùng được giao đất để thực hiện dự án thì mới đủ điều kiện để cùng nhau đầu tư và kinh doanh dự án theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng NHS nghiên cứu thực hiện./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***   * *Như trên;* * *Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);* * *Lưu: VT, QLN.* | **TL.BỘ TRƯỞNG**  **CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**  (đã ký)    **Nguyễn Trọng Ninh** |