

Số: 23/BXD-QLN
V/v: trả lời văn số 50/2020/CV-SHP
ngày 23/11/2020 của Công ty TNHH
Đầu tư Sabeco HP

Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2021

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 50/2020/CV-SHP ngày 23/11/2020 của Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP đề nghị hướng dẫn việc thực hiện quy định của pháp luật về hợp đồng tại Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, căn hộ, số 76 Tôn Thất Thuyết, phường 16, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Việc huy động vốn và ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại đã được quy định cụ thể tại Điều 68, Điều 69 của Luật Nhà ở 2014 và tại Khoản 1, 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 2014. Theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì một trong các hành vi bị cấm là “*Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết*”.

Theo quy định tại Khoản 3 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 2014 trường hợp đủ điều kiện huy động vốn theo quy định thì trước khi ký hợp đồng huy động vốn chủ đầu tư phải có văn bản kèm theo giấy tờ chứng minh đủ điều kiện huy động vốn gửi Sở Xây dựng nơi có dự án đề nghị có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Việc ký kết hợp đồng theo hình thức hợp đồng đặt cọc mà không nhằm mục đích huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự. Pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản không có quy định bắt buộc các tổ chức, cá nhân phải xin ý kiến thống nhất của các cơ quan quản lý nhà nước khi thực hiện ký hợp đồng đặt cọc theo quy định của pháp luật dân sự.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 50/2020/CV-SHP ngày 23/11/2020 của Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP, đề nghị Công ty đổi chiếu các quy định pháp luật nêu trên và các quy định pháp luật khác có liên quan để thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (02b).

**TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Khởi