

Số: **489** /BXD-QLN
V/v: trả lời văn bản số 9348/SXD-
QLN ngày 16/11/2021 của Sở Xây
dựng Hà Nội.

Hà Nội, ngày **18** tháng 02 năm 2022

Kính gửi: Sở Xây dựng Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 9348/SXD-QLN ngày 16/11/2021 của Sở Xây dựng Hà Nội xin ý kiến hướng dẫn về việc chủ đầu tư thực hiện ký hợp đồng: Hợp tác đầu tư quyền mua căn hộ, Hợp đồng góp vốn, Hợp đồng ký quỹ,... để huy động vốn khi dự án nhà ở chưa đủ điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Luật Kinh doanh bất động sản (tại Khoản 5 Điều 13, Điều 54, Điều 55, Điều 56) và pháp luật về nhà ở (Khoản 8, Khoản 9 Điều 6, Điều 68, Điều 69 của Luật Nhà ở; 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) đã có các quy định về việc huy động vốn, bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó, bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại Khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở phải đáp ứng các hình thức, điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở và quy định tại Khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, 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... trường hợp ký hợp đồng huy động vốn không đúng với quy định của pháp luật thì không được pháp luật công nhận, chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho người tham gia góp vốn.

Do đó, đề nghị Sở Xây dựng Hà Nội đối chiếu các quy định của pháp luật với từng trường hợp cụ thể trên địa bàn để xử lý theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 9348/SXD-QLN ngày 16/11/2021 của Sở Xây dựng Hà Nội. Đề nghị Sở Xây dựng Hà Nội nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (03b)

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



Nguyễn Mạnh Khởi