

THÔNG BÁO

Một số quy định pháp luật hiện hành về đầu tư và kinh doanh bất động sản là đất nền và nhà ở trên địa bàn thành phố

Thời gian qua, thị trường kinh doanh bất động sản tại thành phố Cần Thơ có nhiều chuyển biến tích cực nhưng cũng mang đến những tồn tại tiềm ẩn xảy ra tiêu cực, nhất là hoạt động mua bán đất nền, nhà ở hình thành trong tương lai và nhà ở cho các đối tượng xã hội (nhà ở xã hội) trong các dự án Nhà ở.

Nhằm mục đích cung cấp thông tin đầy đủ đến các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến giao dịch mua bán thuộc các trường hợp nêu trên, Sở Xây dựng tổng hợp các nội dung quy định của: Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh Bất động sản, Nghị Định 99/2015/NĐ-CP, Nghị Định 76/2015/NĐ-CP, Nghị Định 100/2015/NĐ-CP, Thông tư 19/2016/TT-BXD, Thông tư 20/2016/TT-BXD, và các quy định có liên quan, cung cấp đến các nhà đầu tư đang hoặc chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở tại thành phố Cần Thơ, được biết để chấp hành tốt các quy định cùng với các tổ chức, cá nhân được biết khi tham gia giao dịch với các nhà đầu tư.

I. Đối với dự án Nhà ở thương mại

1. Theo Điều 17, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chỉ có 02 loại hợp đồng thể hiện quan hệ mua bán đất nền và nhà ở đó là: Hợp đồng mua bán nhà và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó chỉ khi các bên đã ký các loại hợp đồng này mới thực sự là mua bán đất nền hoặc nhà ở trong các dự án Nhà ở.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm:

- Công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở Ban quản lý dự án của mình các thông tin về tên dự án, địa điểm đầu tư xây dựng, quy mô dự án, quy hoạch chi tiết của dự án, tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở, hình thức kinh doanh nhà ở và các nội dung khác có liên quan theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án đến Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến giao dịch nhà ở cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác có liên quan.

- Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

3. Quy định về huy động vốn để thực hiện dự án:

Chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại 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, hộ gia đình, cá nhân nhưng không được 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 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 phải đáp ứng các nội dung cơ bản sau:

a) Ký kết hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh theo quy định pháp luật.

b) Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết 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 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.

c) Chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng nêu trên sau khi có đủ các điều kiện sau:

- Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật;

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt;

- Đã có biên bản bàn giao mốc giới của dự án;

- Đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ.

d) Chủ đầu tư phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án mà mình huy động; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường

(nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

4. Quy định về mua bán đất nền và nhà ở hình thành trong tương lai

a) Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau:

- Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Trong thời hạn sử dụng đất.

b) Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Đã 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; 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.

- Đã có thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ.

- Đã 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. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

II. Đối với dự án Nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở 2014.

1. Việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện:

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có Giấy phép xây dựng

b) Đã hoàn thành xây dựng xong phần móng của nhà ở và hoàn thành xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư có thế chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua và bên nhận thế chấp đồng ý;

c) Đã có văn bản thông báo của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ về việc nhà ở xã hội đủ điều kiện được bán.

2. Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người mua không được vượt quá 70% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

3. Trên địa bàn 03 quận: Ninh Kiều, Bình Thủy, Cái Răng hiện nay theo Chương trình phát triển Nhà ở của thành phố là ưu tiên xây dựng nhà ở xã hội theo dạng chung cư, đến thời điểm hiện nay Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ chưa thống nhất cho dự án nhà ở xã hội liên kết thấp tầng nào trên địa bàn 03 quận này (*Theo quy định trường hợp dự án xây dựng nhà ở xã hội liên kết thấp tầng thì phải được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo và xin ý kiến Hội đồng nhân dân thành phố trước khi quyết định chủ trương đầu tư*).

4. Trình tự, thủ tục mua nhà ở xã hội tại thành phố Cần Thơ:

a) Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án để công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của thành phố và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân biết, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát;

b) Trước khi thực hiện việc bán nhà ở xã hội, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ sẽ bán và thời điểm bắt đầu bán để Sở Xây dựng biết và kiểm tra. Công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ trong thời gian tối thiểu là 30 ngày làm việc kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án;

c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở xã hội về Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ để kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần.

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập mà đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở theo quy định hoặc đã được mua nhà ở xã hội tại dự án khác thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua nhà ở xã hội. Sau khi kiểm tra, nếu Sở Xây dựng công nhận Danh sách thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

d) Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở xã hội chỉ được nộp giấy tờ đăng ký tại một dự án. Trong trường hợp dự án không còn quỹ nhà để bán thì chủ đầu tư nêu rõ lý do và trả lại hồ sơ để người có nhu cầu nộp tại dự án khác. Bên mua nhà ở xã hội thanh toán trực tiếp với chủ đầu tư hoặc thực hiện thông qua ngân hàng do chủ đầu tư và người mua thống nhất theo thỏa thuận.

Trên đây là các quy định của pháp luật hiện hành về giao dịch mua bán đất nền, nhà ở hình thành trong tương lai và nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Bằng thông báo này, Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ yêu cầu các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan phải chấn chỉnh và chấp hành nghiêm các quy định pháp luật. Sở Xây dựng sẽ tổ chức kiểm tra các dự án trong thời gian tới, nếu phát hiện sai phạm sẽ xử lý hoặc kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố (để báo cáo);
- Các PGĐ SXD (để biết);
- UBND quận, huyện (để quản lý);
- Sở KHĐT, Sở TNMT (phổ biến đến các nhà đầu tư);
- Hiệp hội BĐS TPCT (phổ biến đến các nhà đầu tư);
- Các chủ đầu tư dự án có XD nhà ở;
- Báo Cần Thơ, Trang tin điện tử: SXD, UBND TP;
- Lưu: VT, P-QLNTTBĐS.

GIÁM ĐỐC

Mai Như Toàn