

V/v: Trả lời công văn số
00830 PC-TCB ngày
14/10/2011 của Ngân
hàng TMCP Kỹ thương
Việt Nam.

Hà Nội, ngày 01 tháng 11 năm 2011

Kính gửi: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 00830 PC-TCB ngày 14/10/2011 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung liên quan đến việc huy động vốn trong xây dựng nhà ở quy định tại Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có một số ý kiến như sau:

1. Về việc huy động vốn của chủ đầu tư cấp I với chủ đầu tư cấp II:

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 9 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP thì chủ đầu tư cấp I chỉ được huy động vốn nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II (thông qua *hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư*) khi có đủ các điều kiện sau: *đã giải phóng mặt bằng của dự án và đã thực hiện khởi công công trình kỹ thuật của dự án*. Sau khi chủ đầu tư cấp I đã xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án thì sẽ được ký *hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* cho chủ đầu tư cấp II.

Căn cứ vào quy định nêu trên thì việc huy động vốn của chủ đầu tư cấp I với chủ đầu tư cấp II được thực hiện theo 2 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: Khi chủ đầu tư cấp I chưa xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án thì chỉ được ký *hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư* với chủ đầu tư cấp II;

- Giai đoạn 2: Khi chủ đầu tư cấp I đã xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án thì mới được ký *hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* với chủ đầu tư cấp II.

Như vậy, Nghị định 71/2010/NĐ-CP không có quy định yêu cầu chủ đầu tư cấp I phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư cấp II.

2. Về giải thích cụm từ “*chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ đầu tư cấp I sang chủ đầu tư cấp II*” nêu tại điểm a khoản 3 Điều 9 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP:

Tại khoản 9 Điều 8 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành Nghị định 71/2010/NĐ-CP đã quy định: Trường hợp *chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ đầu tư cấp I sang chủ đầu tư*

cấp II được hiểu là trường hợp chủ đầu tư cấp II chưa nhận bàn giao đất từ chủ đầu tư cấp I (chưa có biên bản bàn giao đất). Như vậy, trường hợp này các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chủ đầu tư cấp II chưa nhận bàn giao đất từ chủ đầu tư cấp I.

3. Về điều kiện để chủ đầu tư cấp II được ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với người mua nhà ở:

Tại điểm a khoản 3 Điều 9 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP đã quy định chủ đầu tư cấp II chỉ được ký hợp đồng huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai của người mua nhà ở khi có đủ các điều kiện sau:

- Chủ đầu tư cấp II đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư cấp I và trong hợp đồng này các bên phải có thỏa thuận về việc chủ đầu tư cấp II được phép huy động vốn của người mua nhà ở.

Trong trường hợp chủ đầu tư cấp II chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư cấp I thì phải được chủ đầu tư cấp I đồng ý bằng văn bản về việc chủ đầu tư cấp II được huy động vốn của người mua nhà ở;

- Phải có đủ các điều kiện quy định tại điểm c khoản 3 Điều 9 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP, đó là: đã có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng của nhà ở, đã hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có nhà ở biết trước ít nhất 15 ngày, tính đến ngày ký hợp đồng mua bán nhà ở.

Như vậy, theo quy định của Nghị định 71/2010/NĐ-CP thì chủ đầu tư cấp II có thể được ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với người mua nhà ở khi chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư cấp I, nhưng trường hợp này phải được chủ đầu tư cấp I đồng ý bằng văn bản.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc huy động vốn xây dựng nhà ở của chủ đầu tư cấp II, đề nghị Ngân hàng Techcombank đối chiếu với các quy định của pháp luật để thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Trần Nam (để b/cáo);
- Lưu: VP, Cục QLN (2b).

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



Nguyễn Mạnh Hà