

UBND TỈNH ĐIỆN BIÊN  
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 14/20/SXD-HTKT,QLN&BDS

Điện Biên, ngày 26 tháng 9 năm 2019

V/v yêu cầu thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về huy động vốn đầu tư trong các dự án phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

Kính gửi: .....

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 04/5/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Xây dựng tỉnh Điện Biên.

Qua nắm bắt tình hình của Sở Xây dựng, có tình trạng đầu tư mua thu gom đất đai, tạo mặt bằng phân lô bán nền tại một số khu vực tại thành phố Điện Biên Phủ và huyện Điện Biên; việc đầu tư, kinh doanh và hoạt động huy động vốn trái pháp luật của một số chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản hiện nay trên địa bàn tỉnh và tại các tỉnh thành khác, điển hình gần đây là của nhà đầu tư Công ty Cổ phần Alibaba đang bị cơ quan chức năng điều tra làm rõ các nội dung liên quan đến việc thực hiện bán đất nền ở các dự án “ma”.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết; mua bán, thuê, thuê mua nhà ở, đất ở đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành. Sở Xây dựng đề nghị các tổ chức, cá nhân có ý định tham gia góp vốn hoặc mua nhà ở hình thành trong tương lai cần nghiên cứu, tìm hiểu kỹ lưỡng về dự án đầu tư, chỉ khi dự án đáp ứng các yêu cầu theo quy định mới tiến hành các thủ tục hợp tác đầu tư, kinh doanh, mua bán.

Nhằm đảm bảo các hoạt động đầu tư xây dựng phát triển nhà ở đô thị và nông thôn; các hoạt động huy động vốn đầu tư phục vụ cho phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Sở Xây dựng đề nghị UBND các huyện, thị, thành phố trên địa bàn tỉnh tăng cường công tác

quản lý quy hoạch xây dựng, trật tự xây dựng, quản lý đất đai theo đúng quy định của pháp luật; kịp thời nắm bắt tình hình, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật về đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản. Yêu cầu các tổ chức, cá nhân, Chủ đầu tư thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về huy động vốn đầu tư trong các dự án phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Điện Biên với một số nội dung như sau:

### **1. Nguyên tắc huy động vốn cho phát triển nhà ở**

Việc huy động vốn của Chủ đầu tư để thực hiện dự án phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản tại địa phương phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 68, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đó là:

- Hình thức huy động vốn phải phù hợp đối với từng loại nhà ở. Các trường hợp huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý.

- Tổ chức, cá nhân huy động vốn phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có vốn cho phát triển nhà ở.

- Tổ chức, cá nhân phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở đó, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác.

### **2. Huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở**

a) Vốn huy động 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 theo quy định tại Khoản 2 Điều 69, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 phải thông qua hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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 theo hình thức 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.

Chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng này sau khi có đủ điều kiện sau đây:

- 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 nơi có dự án.

b) Vốn huy động thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13. Chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng này sau khi có đủ điều kiện sau đây:

- Văn bản Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của Sở Xây dựng.

- Đã có Giấy tờ về quyền sử dụng đất.

- Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt.

- Đã có Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng.

- Đã có Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ.

- Giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó đối với trường hợp có thế chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua.

Trên đây là nội dung văn bản yêu cầu thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về huy động vốn đầu tư trong các dự án phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Điện Biên của Sở Xây dựng. Đề nghị các tổ chức, cá nhân, Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh tổ chức triển khai đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định hiện hành. /-/-

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/C);
- UBND huyện, thị xã, thành phố (P/H);
- Website Sở Xây dựng;
- Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở;
- Lưu: VT; HTKT, QLND&BDS.

**GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thành Phong