

UBND TỈNH TÂY NINH  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: /SXD-QLN&VLXD  
V/v hướng dẫn thực hiện quy định  
giao dịch bất động sản, nhà ở hình  
thành trong tương lai trên địa bàn tỉnh

Tây Ninh, ngày tháng 8 năm 2021

Kính gửi:

- Các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông; Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Công an tỉnh;
- Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố Tây Ninh;
- Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản.

Căn cứ Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ 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;

Thực hiện Công văn số 2096/BXD-QLN ngày 06/7/2021 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện quy định về giao dịch bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai và Công văn số 2456/UBND-KT ngày 23/7/2021 của UBND tỉnh về triển khai thực hiện quy định về giao dịch bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai trên địa bàn tỉnh.

Sở Xây dựng hướng dẫn các tổ chức, cá nhân liên quan trong lĩnh vực đầu tư xây dựng nhà ở, đầu tư xây dựng khu đô thị (bao gồm dự án có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở) về một số nội dung quy định về giao dịch nhà ở, bất động sản (gọi chung là bất động sản) hình thành trong tương lai trên địa bàn tỉnh như sau:

**1. Thực hiện công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản**

a) Công khai thông tin về bất động sản theo các hình thức sau đây: tại trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản.

b) Nội dung công khai thông tin về bất động sản, bao gồm:

- Loại bất động sản;
- Vị trí bất động sản;
- Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;
- Quy mô của bất động sản;
- Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản;
- Thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phân diện tích sử dụng chung đối với bất động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;
- Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;
- Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản;
- Hợp đồng bảo lãnh;
- Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);
- Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;
- Văn bản cho phép bán, cho thuê mua của Sở Xây dựng đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; văn bản thông báo diện tích đất ở đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với đất ở thuộc dự án khu đô thị, khu dân cư; văn bản kết luận về kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở của cơ quan có thẩm quyền đối với nhà ở xã hội.

## **2. Bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải đảm bảo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản**

a) Thực hiện theo Thủ tục hành chính thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua<sup>(1)</sup>, cụ thể: chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng kèm theo hồ sơ sau:

- 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 đối với trường hợp phải có 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

---

<sup>(1)</sup> Theo Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 29/8/2016 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; thủ tục hành chính được thay thế; thủ tục hành chính bị hủy bỏ hoặc bãi bỏ trong lĩnh vực nhà ở thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, thời gian giải quyết thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua là 15 ngày. Tuy nhiên, nhằm đẩy mạnh cải cách hành chính để cải thiện môi trường đầu tư và nâng cao năng lực cạnh tranh của tỉnh, tỉnh Tây Ninh đã rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục này xuống còn 12 ngày tại Quyết định số 2193/QĐ-UBND ngày 10/10/2019.

trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó;

- Trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp bất động sản sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua bất động sản và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua bất động sản đó; trường hợp không có thể chấp dự án hoặc thế chấp bất động sản sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải ghi rõ cam kết chịu trách nhiệm trong văn bản gửi Sở Xây dựng.

b) Trong thời hạn 12 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng kiểm tra hồ sơ và đi thực tế kiểm tra hiện trạng công trình; nếu hồ sơ có đủ giấy tờ theo quy định thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo bất động sản đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư; trường hợp hồ sơ chưa đảm bảo thì Sở Xây dựng có văn bản phản hồi chủ đầu tư hoàn chỉnh theo quy định.

### **3. Thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản**

a) Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải 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.

b) Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh theo quy định và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua. Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua.

c) Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

d) Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật về bảo lãnh.

### **4. Thực hiện thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản**

a) Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

b) Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

### **5. Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 147 Luật Nhà ở**

a) Chủ đầu tư được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó; trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý.

Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của Sở Xây dựng nơi có nhà ở.

b) Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình; tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó.

### **6. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 148 Luật Nhà ở**

a) Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau:

- Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 148 Luật Nhà ở;

- Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật Nhà ở thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng.

Trường hợp người thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua nhà ở của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này.

b) Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở; các trường hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật Nhà ở thì không có giá trị pháp lý.

**7. Giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch đối với trường hợp không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP**

Giấy tờ chứng minh điều kiện, nhà ở tham gia giao dịch đối với trường hợp quy định tại điểm a, c và e khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở được quy định như sau:

a) Trường hợp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì phải có các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Luật Nhà ở (điểm a khoản 6 Công văn này); trường hợp mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai thì phải có giấy tờ theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

b) Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở xã hội (bao gồm cả trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mua, thuê mua nhà ở xã hội) thì phải có các giấy tờ chứng minh đủ điều kiện theo quy định tại Điều 63 Luật Nhà ở.

c) Trường hợp mua bán nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để phục vụ tái định cư thì phải có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, có quyết định phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền và hồ sơ dự án đã được phê duyệt, có Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng, có giấy tờ nghiệm thu hoàn thành việc xây dựng và đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở hoặc hợp đồng đặt hàng mua nhà ở ký kết giữa chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại với đơn vị được Nhà nước giao bố trí nhà ở phục vụ tái định cư kèm theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt; nếu mua nhà ở có sẵn thì phải có thêm giấy tờ nghiệm thu hoàn thành việc xây dựng và đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; nếu mua nhà ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu hoàn thành việc xây dựng phần móng của nhà ở theo quy định

của pháp luật về xây dựng.

đ) Trường hợp mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 4<sup>(2)</sup> Điều 62 Luật Nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng thuê mua nhà ở ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội kèm theo biên bản bàn giao nhà ở và giấy tờ chứng minh đã thanh toán hết tiền mua hoặc tiền thuê mua nhà ở cho chủ đầu tư.

Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn và vướng mắc, các đơn vị, tổ chức cá nhân kịp thời phản ánh Sở Xây dựng để được hướng dẫn cụ thể./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- PGĐ phụ trách SXD (b/c);
- P.KT&HT/QLĐT cấp huyện;
- Trang TTĐT SXD;
- Lưu: VT, QLN&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

---

<sup>(2)</sup> Khoản 4 Điều 62 Luật Nhà ở quy định như sau: “4. Bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.”