

Số: /SXD-QLXD

Kon Tum, ngày 11 tháng 6 năm 2021

V/v triển khai thực hiện quy định về giao dịch bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai

Kính gửi: Bộ Xây dựng.

Thực hiện Văn bản số 2096/BXD-QLN ngày 07/6/2021 của Bộ Xây dựng và Văn bản số 1654/VP-HTKT ngày 09/6/2021 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai thực hiện quy định về giao dịch bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai. Sau khi rà soát, Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum báo cáo như sau:

1. Các giao dịch bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai trên địa bàn tỉnh Kon Tum được Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum tổ chức thực hiện với trình tự, thủ tục, điều kiện theo các quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP.

2. Kết quả, tình hình thực hiện quy định về thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua:

a) Về trình tự thủ tục: Thực hiện theo Quyết định số 97/QĐ-UBND ngày 21/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc công bố thủ tục hành chính chuẩn hóa của ngành xây dựng thuộc thẩm quyền của cơ quan hành chính nhà nước các cấp trên địa bàn tỉnh Kon Tum. Cụ thể:

* *Bước 1:* Chủ đầu tư phải có văn bản (kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở 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 nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó; trường hợp không có thể chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải ghi rõ cam kết chịu trách nhiệm trong văn bản gửi Sở Xây dựng) tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Kon Tum hoặc gửi qua đường Bưu điện.

* *Bước 2:* Tiếp nhận và kiểm tra: Công chức tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính pháp lý và nội dung hồ sơ. Nếu trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ thì công chức tiếp nhận hồ sơ và hẹn ngày trả kết quả cho tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ. Trường hợp hồ sơ thiếu hoặc không hợp lệ thì công chức tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn để tổ chức hoàn chỉnh hồ sơ.

* *Bước 3:* Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải kiểm tra hồ sơ; nếu hồ sơ có đủ giấy tờ theo quy định thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư; nếu hồ sơ chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì phải có

văn bản nêu rõ lý do. Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê mua nhà ở này; Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư.

* *Bước 4:* Chủ đầu tư nhận kết quả tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Kon Tum.

b) Về hồ sơ yêu cầu: Thực hiện theo Quyết định số 97/QĐ-UBND ngày 21/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum. Cụ thể:

- Văn bản của Chủ đầu tư gửi Sở Xây dựng về việc đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua.

- Các giấy tờ chứng minh bao gồm:

+ 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; 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 hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

+ Trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở 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 nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

c) Việc công khai thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua: Sau khi có kết quả Văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua, Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum công bố công khai trên Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum báo cáo để Bộ Xây dựng biết, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLXD.dvhue

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Văn Cư