

**UBND TỈNH KHÁNH HOÀ
SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: /SXD-QLN

Khánh Hòa, ngày tháng 8 năm 2023

V/v bán, cho thuê mua nhà ở
hình thành trong tương lai tại
dự án Căn hộ và dịch vụ Phước
Long, số 16 Phước Long,
phường Phước Long, thành phố
Nha Trang

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đông Dương Nha Trang

Sở Xây dựng nhận văn bản số 19/2023/TB-ĐDNT ngày 11/8/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đông Dương Nha Trang về việc thông báo xác nhận đủ điều kiện để bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long, số 16 Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang, kèm hồ sơ liên quan (tiếp nhận theo Giấy biên nhận số 0182300921 ngày 11/8/2023).

Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin dự án

a) Thông tin chung dự án: theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1576/QĐ-UBND ngày 30/6/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đông Dương Nha Trang thực hiện dự án Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4737412477 chứng nhận lần đầu ngày 07/9/2011, điều chỉnh lần thứ 3 ngày 29/6/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Tên dự án: Căn hộ và dịch vụ Phước Long (trước đây có tên: Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long);

- Địa điểm: số 16 Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đông Dương Nha Trang;

- Diện tích khu đất thực hiện dự án: 10.168,0 m².

b) Thông tin về công trình chung cư cao tầng, nhà ở thấp tầng thuộc dự án: theo văn bản số 673/HĐXD-QLKT ngày 18/12/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình thuộc dự án Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long; Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 7/8/2020 điều chỉnh Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 12/6/2013 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

- Chung cư cao tầng: công trình xây dựng trên ô đất có diện tích 3.405,7 m²; diện tích xây dựng 1.760,0 m²; quy mô công trình: 39 tầng (không bao gồm tum thang) và 03 tầng hầm; tổng số căn hộ: 557 căn hộ (gồm 06 căn hộ thương mại kết hợp ở và 551 căn hộ chung cư)

- Nhà ở thấp tầng: khu đất liền kề có diện tích 4.667,1 m²; diện tích xây dựng 3.499 m²; gồm 41 căn liền kề, quy mô 4 tầng.

2. Thành phần hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp

- Văn bản số 19/2023/TB-ĐDNT ngày 11/8/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đông Dương Nha Trang về việc thông báo xác nhận đủ điều kiện để bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long, số 16 Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang.

- Quyết định của UBND tỉnh: số 2027/QĐ-UBND ngày 07/8/2020 điều chỉnh Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 12/6/2013 của UBND tỉnh Khánh Hòa; số 1397/QĐ-UBND ngày 12/06/2013 về việc điều chỉnh khoản b Điều 1 và Điều 2 Quyết định số 1417/QĐ-UB ngày 20/5/2004 của UBND tỉnh Khánh Hòa; số 1417/QĐ-UB 20/05/2004 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất do Công ty Địa chính Khánh Hòa đang quản lý, bảo vệ và giao cho Công ty cổ phần Đông Dương để xây dựng Khu chung cư cao tầng và siêu thị, dịch vụ công cộng 16 Phước Long; các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận QSD đất) số CK 825170; số CK 825171; số CK 825172 do UBND tỉnh cấp ngày 20/11/2017.

- Hồ sơ dự án; thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật công trình Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại các văn bản: số 482/HĐXD-QLDA ngày 01/9/2020; số 673/HĐXD-QLKT ngày 18/12/2020; Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đông Dương Nha Trang phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công tại các Quyết định số 15/QĐ-ĐDNT ngày 03/9/2020, số 23A/QĐ-ĐDNT ngày 03/9/2020, 01/2021/QĐ-ĐDNT ngày 11/01/2021 (bước thiết kế bản vẽ thi công do chủ đầu tư tổ chức thẩm tra, thẩm định).

- Giấy phép xây dựng: công trình thuộc dự án Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng theo văn bản số 4635/SXD-KTQH ngày 31/12/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả đánh giá điều kiện cấp phép để miễn giấy phép xây dựng công trình thuộc dự án Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long tại số 16 Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang.

- Thông báo số 204/GĐ-GĐ3 ngày 22/3/2021 của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng (phần móng, tầng hầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp thoát nước, cấp điện và nền đường); Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình (phần ngầm) lập ngày 01/3/2021; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình đưa vào sử dụng ngày 20/5/2021 giữa chủ đầu tư và đơn vị thi công, tư vấn giám sát (hệ thống đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống cấp điện, cấp nước, cây xanh).

Ngoài ra, chủ đầu tư cung cấp thêm các giấy tờ sau: Thông báo số 3793/CTKHH-KK ngày 27/6/2023 của Cục Thuế tỉnh (thông báo thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 07/8/2020, Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tính

thu tiền sử dụng đất do điều chỉnh phương án kiến trúc quy hoạch xây dựng chi tiết đối với dự án Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long, thành phố Nha Trang; Giấy biên nhận số 0142300528 ngày 11/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về nộp hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính cấp Giấy chứng nhận QSD đất (điều chỉnh theo Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 07/8/2020); Thư cam kết tài trợ vốn và phát hành bảo lãnh số 747/2022/CV-CNTPHCM-KHDNL ngày 28/02/2022 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh đối với dự án Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long; văn bản số 3453/CNTPHCM-PKHDNL ngày 14/9/2021 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận cho Công ty được phép bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long mà không phải làm thủ tục giải chấp tài sản (căn hộ chung cư và nhà ở liên kế hình thành trong tương lai).

3. Cơ sở pháp lý về việc bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

- Tại khoản 1 Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014, quy định Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai: *“Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở 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”*

Tại điểm b khoản 2 Điều 19 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, quy định: *“Trường hợp 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 của pháp luật về kinh doanh bất động sản.*

Chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở 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; trường hợp có thế 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 thế 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. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm này;

- Tại khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, quy định Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: *“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 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 trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.”*

4. Ý kiến của Sở Xây dựng:

Căn cứ quy định nêu trên và trên cơ sở hồ sơ pháp lý dự án Căn hộ và dịch vụ Phước Long tại số 16 Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang; trong đó, công trình chung cư cao tầng (gồm 557 căn hộ) và nhà ở thấp tầng (gồm 41 căn liên kế) thuộc dự án cơ bản đáp ứng điều kiện đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (*đính kèm danh sách căn hộ, căn liên kế*).

Tuy nhiên, chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất (điều chỉnh Giấy chứng nhận QSD đất theo Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 07/8/2020 của UBND tỉnh) tại Sở Tài nguyên và Môi trường. Theo văn bản số 4357/CNTPHCM-KHDNL ngày 10/8/2023 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (văn bản được chuyển đến Sở Xây dựng theo Công văn số 8440/UBND-XDND ngày 21/8/2023 của UBND tỉnh), sau khi hoàn thành các Giấy chứng nhận QSD đất (cấp mới), chủ đầu tư tiếp tục thế chấp các Giấy chứng nhận QSD đất này và nhà ở hình thành trong tương lai tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của Công ty; Do vậy, trước khi ký hợp đồng bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, đề nghị chủ đầu tư:

- Giải chấp Giấy chứng nhận QSD đất, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án hoặc trong trường hợp có 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014 và điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Việc ngân hàng thương mại thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng phải lập thành hợp đồng bảo lãnh theo quy định tại khoản 2 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và quy định của pháp luật về bảo lãnh; chủ đầu tư cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản theo Mẫu số 01, 04 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

- 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 năm 2014 và quyền và nghĩa vụ của bên bán, bên cho thuê mua trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định Điều 58 Luật này.

- Công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp,... đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp, thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh, thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh,...theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp; sau khi được cấp thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSD đất cung cấp bản sao giấy tờ này cho Sở Xây dựng để theo dõi.

Ngoài ra, đề nghị chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các yêu cầu của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH – Công an tỉnh tại văn bản số 301/CSPCCC-Đ2 ngày 08/3/2019 và Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng tại Thông báo số 204/GĐ-GĐ3 ngày 22/3/2021; hoàn thành hạ tầng kỹ thuật công trình của dự án theo tiến độ quy định.

Đồng thời, dự án đang được Sở Xây dựng lấy ý kiến các cơ quan chức năng xác định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 75, Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22, khoản 23 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021). Vì vậy, chủ đầu tư chỉ được phép bán, cho thuê mua nhà ở sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo về việc bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài gửi chủ đầu tư.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty được biết và thực hiện./.

(Kèm theo Danh sách căn hộ, căn liên kế)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, TTra, QLN, H.Linh.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Ngọc Minh