

UBND TỈNH KHÁNH HOÀ  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Khánh Hòa, ngày tháng 7 năm 2023

V/v bán nhà ở hình thành trong  
tương lai tại dự án thành phần  
Chung cư CT2 thuộc dự án Khu  
đô thị VCN- Phước Long, thành  
phố Nha Trang

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư VCN

Sở Xây dựng nhận văn bản số 263/CV-QLDA ngày 21/6/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư VCN về việc thông báo Chung cư CT2, Khu đô thị VCN – Phước Long đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, kèm hồ sơ liên quan (tiếp nhận theo Giấy biên nhận số 0182300835 ngày 26/6/2023).

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

**I. Thông tin chung về dự án**

Theo văn bản số 3493/UBND-XDND ngày 03/6/2015 về việc công nhận chủ đầu tư dự án Khu đô thị VCN – Phước Long, thành phố Nha Trang; Quyết định số 1065/QĐ-UBND ngày 26/4/2016 của UBND tỉnh về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị VCN – Phước Long, thành phố Nha Trang; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 966223 do UBND tỉnh cấp ngày 28/12/2017; văn bản số 3890/SXD-QLCL ngày 31/12/2021 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư CT2 thuộc dự án Khu đô thị VCN - Phước Long, thành phố Nha Trang; Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 09/3/2023 của Sở Xây dựng.

- Tên dự án: Chung cư CT2 (dự án nhà ở thương mại);
- Địa điểm: thửa đất số 188, tờ bản đồ 11, ô CT2 Khu đô thị VCN – Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư VCN;
- Diện tích lô đất: 2.820,1 m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng: 1.880,6m<sup>2</sup>;
- Số tầng: 12 tầng nổi + 01 tum thang; tổng số căn hộ: 162 căn hộ.

**II. Hồ sơ pháp lý dự án liên quan về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai**

- Văn bản số 263/CV-QLDA ngày 21/6/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư VCN đề nghị Sở Xây dựng xem xét Chung cư CT2 (gồm 162 căn hộ) thuộc dự án Khu đô thị VCN – Phước Long đủ điều kiện đưa nhà ở hình thành trong tương lai vào kinh doanh và cam kết nội dung: “*Công ty Cổ phần Đầu tư VCN cam kết không thể chấp đối với dự án và các sản phẩm mở bán thuộc Chung cư CT2, Khu đô thị VCN – Phước Long. Công ty chúng tôi sẽ chịu mọi trách nhiệm nếu vi phạm cam kết*”.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 966223 do UBND tỉnh cấp ngày 28/12/2017.

- Hồ sơ dự án; thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị VCN- Phước Long, thành phố Nha Trang được Sở Xây dựng thẩm định tại các văn bản: số 1629/SXD-HTKT ngày 03/6/2016, số 2766/SXD-HTKT ngày 30/8/2016; báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư CT2 được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 3890/SXD-QLCL ngày 31/12/2021 (thiết kế bản vẽ thi công dự án Chung cư CT2 do chủ đầu tư thẩm định, phê duyệt).

- Các Giấy phép xây dựng: số 170/GPXD-SXD ngày 30/12/2016 (hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị VCN – Phước Long; số 02/GPXD ngày 09/3/2023 của Sở Xây dựng (công trình Chung cư CT2 thuộc dự án Khu đô thị VCN – Phước Long)

- Thông báo số 2060/TB-SXD ngày 28/6/2022 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị VCN-Phước Long, thành phố Nha Trang); văn bản số 1937/SXD-QLXD ngày 20/6/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng phần móng công trình Chung cư CT2 thuộc dự án Khu đô thị VCN- Phước Long; Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công số 02/HTGD/KC/CT2 ngày 28/5/2023 của chủ đầu tư (phần móng)

### **III. Cơ sở pháp lý về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai**

Tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP 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 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. .... 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.”*

### **Ý kiến của Sở Xây dựng:**

Căn cứ quy định nêu trên và trên cơ sở hồ sơ pháp lý dự án, dự án thành phần Chung cư CT2 (gồm 162 căn hộ) thuộc dự án Khu đô thị VCN – Phước Long, thành phố Nha Trang 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*).

Đề nghị chủ đầu tư thực hiện một số nội dung sau:

- Trước khi mở 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 theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Thực hiện quy định 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.

- 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,...theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 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; Lập hợp đồng kinh doanh bất động sản theo mẫu quy định tại Điều 6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP.

- Dự án trên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố thuộc khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Vì vậy, chủ đầu tư chưa được bán, cho thuê mua cho tổ chức, cá nhân nước ngoài; và thực hiện đúng nội dung cam kết tại văn bản số 263/CV-QLDA ngày 21/6/2023.

- Thực hiện quy định về cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại khoản 9 Điều 18 và khoản 1 Điều 19 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Đồng thời, chịu trách nhiệm về số liệu diện tích, căn hộ được xác lập.

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

*(Kèm theo Danh sách căn hộ)*

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, TTra, QLN, H.Linh.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Ngọc Minh**

