

Số: /SXD-QLN

Khánh Hòa, ngày tháng 12 năm 2023

V/v bán, cho thuê mua nhà ở  
hình thành trong tương lai tại dự  
án Chung cư CCU-01, lô CCU –  
Khu đô thị mới Phước Long,  
Phước Long, Nha Trang

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang

Sở Xây dựng nhận văn bản số 74/CV-HUDNT ngày 24/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang về việc Chung cư CCU-01 tại lô CCU thuộc dự án Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang đủ điều kiện để bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, kèm hồ sơ liên quan (tiếp nhận theo Giấy biên nhận số 0182301120 ngày 24/11/2023 của Trung tâm dịch vụ hành chính công tỉnh).

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

### 1. Thông tin dự án

a) Thông tin chung dự án Khu đô thị mới Phước Long: theo Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 02/10/2009 về việc cho phép đầu tư dự án Khu đô thị mới Phước Long; Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2696/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 của UBND tỉnh; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1082007576 chứng nhận lần đầu ngày 27/5/2021, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 15/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Tên dự án: Khu đô thị mới Phước Long

- Địa điểm: phía Tây đường Lê Hồng Phong, phường Phước Long, thành phố Nha Trang.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang (sau đây viết tắt là Công ty HUD Nha Trang)

- Diện tích khu đất thực hiện dự án: 49,58 ha.

b) Thông tin về công trình Chung cư CCU-01 tại lô CCU thuộc dự án Khu đô thị mới Phước Long (chung cư thương mại): theo văn bản số 2785/SXD-KTQH ngày 01/9/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Chung cư CCU-01 tại lô CCU thuộc Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang; Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 23/8/2022 của Sở Xây dựng.

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng Chung cư CCU-01 tại lô CCU thuộc Khu đô thị mới Phước Long.

- Địa điểm xây dựng: lô đất có kí hiệu CCU thuộc Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang.

- Tổng diện tích lô đất kí hiệu CCU: 18.398,0 m<sup>2</sup>

- Diện tích đất xây dựng Chung cư CCU-01: 3.486,5 m<sup>2</sup> (đất xây dựng công trình: 1.607,5 m<sup>2</sup>; đất cây xanh – khuôn viên: 1.879,0 m<sup>2</sup>)
- Tầng cao công trình: 01 tầng hầm + 15 tầng nổi + tầng tum
- Số lượng căn hộ: 236 căn; gồm 12 căn hộ kinh doanh (bố trí tại tầng 1); 224 căn hộ để ở (bố trí từ tầng 2 đến tầng 15).

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

- Văn bản số 74/CV-HUDNT ngày 24/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Các quyết định của UBND tỉnh về giao đất và cho thuê đất: số 2503/QĐ-UBND ngày 28/9/2010; số 2845/QĐ-UBND ngày 27/10/2014; số 3002/QĐ-UBND ngày 10/11/2014; số 2572/QĐ-UBND ngày 08/8/2019; số 2573/QĐ-UBND ngày 08/8/2019; số 1145/QĐ-UBND ngày 20/5/2020; số 2592/QĐ-UBND ngày 25/9/2020 (lô đất kí hiệu CUU thuộc dự án chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền)

- Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công:

+ Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 02/10/2009 về việc cho phép đầu tư dự án Khu đô thị mới Phước Long; Quyết định số 2508/QĐ-UBND ngày 02/10/2009 phê duyệt Điều lệ quản lý thực hiện dự án Khu đô thị mới Phước Long; Quyết định số 2696/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1082007576 chứng nhận lần đầu ngày 27/5/2021, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 15/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

+ Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Phước Long, thành phố Nha Trang; Quyết định số 1976/QĐ-UB ngày 01/08/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Phước Long; Quyết định số 297/QĐ-UBND ngày 29/01/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Phước Long;

+ Văn bản số 2785/SXD-KTQH ngày 01/9/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Chung cư CCU-01 tại lô CCU thuộc Khu đô thị mới Phước Long; thiết kế bản vẽ thi công do chủ đầu tư tổ chức thẩm tra, thẩm định, phê duyệt tại Quyết định số 55/QĐ-HĐQT ngày 13/6/2022; Các giấy tờ pháp lý khác có liên quan dự án.

- Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 23/8/2022 của Sở Xây dựng.

- Giấy tờ về nghiệm thu: Văn bản số 3846/SXD-QLXD ngày 07/11/2023 của Sở Xây dựng v/v thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công phần móng công trình Chung cư CCU-01 tại lô CCU Khu đô thị mới Phước Long; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình cọc đại trà, móng, sàn tầng hầm ngày 27/9/2023 giữa chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn giám sát, tư vấn thiết kế, nhà thầu thi công.

- Giấy tờ về thế chấp dự án, bảo lãnh trong bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: văn bản số 866/BIDV.KH-KHDN1 ngày 08/11/2023 của Ngân

hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa (sau đây viết tắt là ngân hàng BIDV Khánh Hòa) về việc hồ sơ xin cấp phép mở bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của dự án Chung cư CCU-01 và cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, thể hiện: Ngân hàng BIDV Khánh Hòa đồng ý cho Công ty HUD Nha Trang thực hiện các thủ tục, hồ sơ cần thiết để ký hợp đồng bán, cho thuê nhà ở,...) trong thời gian tài sản đang thế chấp tại ngân hàng; trong quá trình kinh doanh đề nghị công ty chuyển toàn bộ doanh thu liên quan đến dự án về tài khoản của công ty tại BIDV Khánh Hòa; đồng thời, đồng ý cấp bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với sản phẩm thuộc dự án Chung cư CCU-01 tại lô CU thuộc Khu đô thị mới Phước Long.

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

Căn cứ các quy định: (1) Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại khoản 1 Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014; (2) Việc ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại quy định 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; (3) Nguyên tắc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp Hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; (4) Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; (5) Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013; (6) Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; (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 quy định tại khoản 1 Điều 72 Nghị định số 99/2015 ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

### **4. Ý kiến của Sở Xây dựng:**

Căn cứ các quy định nêu trên và nghiên cứu hồ sơ pháp lý dự án Đầu tư xây dựng Chung cư CCU-01 tại lô CCU thuộc Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang (gồm 236 căn hộ - theo danh sách đính kèm), dự án 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 trong trường hợp chủ đầu tư đã giải chấp 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 điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, đề nghị chủ đầu tư thực hiện một số nội dung sau:

- Do toàn bộ dự án (bao gồm nhà ở hình thành trong tương lai sẽ bán/thuê mua) đã được chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa, nên trước khi ký hợp đồng bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Luật

Nhà ở năm 2014; điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; khoản 3 Điều 5 Thông tư số 07/2019/TT-BTP của Bộ Tư pháp.

- 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; trước khi ký hợp đồng bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua (hợp đồng thực hiện theo mẫu quy định tại 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 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).

- Yêu cầu chủ đầu tư hoàn thành công trình của dự án theo tiến độ quy định; 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 cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp bản sao giấy tờ này cho Sở Xây dựng để theo dõi.

- 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.

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**