

Số: 55 /SXD-QLN

Khánh Hòa, ngày 04 tháng 01 năm 2019

V/v kinh doanh bất động sản  
hình thành trong tương lai

Kính gửi: Công ty Cổ phần Nha Trang Bay

Sở Xây dựng nhận Văn bản số 81/NTB-CV ngày 06/12/2018 của Công ty Cổ phần Nha Trang Bay (sau đây gọi tắt là Công ty), báo cáo về thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ và chung cư Nha Trang Bay tại 25 - 26 Phạm Văn Đồng, Vĩnh Hải, Nha Trang, do Công ty làm chủ đầu tư (theo yêu cầu của Sở Xây dựng tại Công văn số 4737/SXD-QLN ngày 03/12/2018, cũng như trước đó tại Công văn số 4109/SXD-QLN ngày 26/11/2018).

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại Công văn số 4737/SXD-QLN, Sở Xây dựng không những yêu cầu Công ty báo cáo về thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng như đã nêu trên, mà còn nhắc Công ty báo cáo và cung cấp các giấy tờ chứng minh các nội dung nêu tại Mục II Công văn số 4109/SXD-QLN, gửi về Sở Xây dựng trước ngày 06/12/2018. Theo đó, tại Khoản 1 Mục II Công văn số 4109/SXD-QLN, Sở Xây dựng yêu cầu chủ đầu tư: *“Trưởng hợp dự án, nhà ở hình thành trong tương lai có thể chấp thì cung cấp giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó”*.

Đồng thời, tại đoạn thứ 3 của Văn bản số 197/SXD-QLN ngày 17/01/2018 về việc bán bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án trên đã ghi rõ: *“Tuy nhiên, các căn hộ của dự án Tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ và chung cư Nha Trang Bay hiện đang thế chấp tại ngân hàng. Do vậy, việc ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện sau khi chủ đầu tư gửi giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở đó đến Sở Xây dựng để kiểm tra, theo dõi”*.

Tuy nhiên, đến nay Sở Xây dựng vẫn chưa nhận được văn bản báo cáo của Công ty kèm theo các *“giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở đó”*. Mặt khác, tại Văn bản số 81/NTB-CV, Công ty nêu việc sổ chứng thư còn lại sẽ được ngân hàng tiếp tục hoàn thành và cung cấp cho người mua nhà tại dự án trên trong thời gian sớm nhất. Nhưng đến nay, Công ty cũng chưa gửi văn bản của ngân hàng xác nhận việc đã phát hành chứng

thư cho khách hàng về Sở Xây dựng như yêu cầu tại Công văn số 4737/SXD-QLN. Do vậy, Sở Xây dựng yêu cầu chủ đầu tư có văn bản báo cáo kèm theo các giấy tờ chứng minh đối với cả hai nội dung trên, gửi về Sở Xây dựng trước ngày **25/01/2019**.

Nếu quá thời hạn trên mà Công ty chưa cung cấp hồ sơ và báo cáo, Sở Xây dựng sẽ ban hành văn bản dùng hiệu lực của Văn bản số 197/SXD-QLN ngày 17/01/2018 về việc bán bất động sản hình thành trong tương lai.

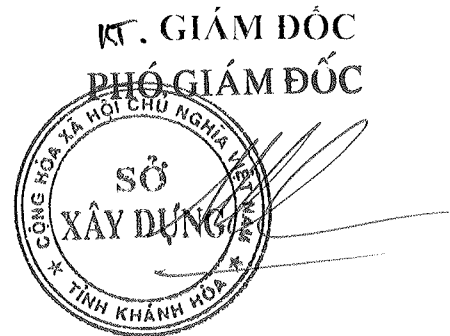
Đồng thời, để chấn chỉnh việc kinh doanh bất động sản tại dự án trên, tránh tình trạng chủ đầu tư không thực hiện đầy đủ các yêu cầu của Sở Xây dựng trước khi ký hợp đồng mua bán căn hộ. Sở Xây dựng điều chỉnh nội dung đoạn thứ 3 của Văn bản số 197/SXD-QLN ngày 17/01/2018 nêu trên thành:

*“Tuy nhiên, các căn hộ của dự án Tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ và chung cư Nha Trang Bay hiện đang thế chấp tại ngân hàng. Do vậy, việc ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện sau khi chủ đầu tư gửi giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở đó đến Sở Xây dựng để kiểm tra và có văn bản thông báo đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy tờ chứng minh hoặc biên bản nêu trên)”*.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Trang thông tin điện tử SXD;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN, Đ.Son. (3)



**Trần Nam Bình**