

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 năm 2024

V/v Thông báo nhà ở hình thành
trong tương lai dự án Khu nhà ở
Vinpearl Phú Quý, thành phố
Nha Trang

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinpearl

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ đề nghị Thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, thành phố Nha Trang của Công ty Cổ phần Vinpearl (theo thủ tục hành chính), giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 0182400723 ngày 23/7/2024 của Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Khánh Hòa).

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

1. Thông tin dự án

a) Thông tin chung dự án:

Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý được UBND tỉnh ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1126/QĐ-UBND, cấp đổi lần đầu ngày 16/5/2023, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 19/5/2023; theo đó: Chấp thuận chủ trương sáp nhập 02 dự án đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5437671117 và số 8011031118 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Khánh Hòa chứng nhận cấp đổi lần đầu ngày 16/5/2023 cho Công ty Cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư.

- Tên dự án: Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý.

- Địa điểm: phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vinpearl.

- Quy mô dự án: tổng diện tích 338.007,17m² theo Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa Về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý.

b) Thông tin về công trình Nhà ở:

Theo Công văn số 05.NT/CV-VP/2024 ngày 23/7/2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl Về việc đề nghị thông báo đủ điều kiện đưa vào kinh doanh để kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai (gồm 352 căn nhà ở liền kề và 43 căn nhà ở biệt thự tại dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý).

2. Thành phần hồ sơ:

Danh mục thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng Khánh Hoà ban hành tại Quyết định số 3990/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 của UBND tỉnh; Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 28/8/2016 của Bộ Xây dựng, gồm:

- Văn bản gửi Sở Xây dựng 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 dự án.

+ 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;

Qua kiểm tra hồ sơ Công ty Cổ phần Vinpearl nộp, gồm có:

- Văn bản gửi Sở Xây dựng (Công văn số 05.NT/CV-VP/2024 ngày 23/7/2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl).

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất: căn cứ Khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, quy định: “7. 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”. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinpearl đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý tại Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 15/01/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Giao đất, cho Công ty Cổ phần Vinpearl thuê đất để thực hiện dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý tại phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang; Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 29/03/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thu hồi và giao đất, cho Công ty Cổ phần Vinpearl thuê đất, gia hạn thời gian sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý tại phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang.

- Hồ sơ dự án:

+ Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý;

+ Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Nguyên và Phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang;

+ Quyết định số 04A/QĐ-VP ngày 27/12/2023 của Công ty Cổ phần Vinpearl Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Trường, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

+ Quyết định số 10/QĐ-VP ngày 29/6/2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl Phê duyệt thiết kế xây dựng (thiết kế bản vẽ thi công) triển khai sau thiết kế cơ sở Công trình Hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Trường, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang; Quyết định số 15/QĐ-VP ngày 15/7/2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl Phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng (thiết kế bản vẽ thi công) triển khai sau thiết kế cơ sở Công trình Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 2) Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Trường, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

+ Quyết định số 12/QĐ-VP/2024 ngày 17/7/2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl Phê duyệt thiết kế xây dựng (thiết kế bản vẽ thi công) triển khai sau thiết kế cơ sở các Công trình nhà ở thấp tầng (nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự), công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ thuộc Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Trường, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

- Giấy phép xây dựng:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý được Sở Xây dựng Khánh Hòa cấp giấy phép xây dựng số 13/GPXD ngày 16/7/2024 cho Công ty Cổ phần Vinpearl được phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 2), diện tích 308.088,2 m² (đã trừ phần diện tích đã được cấp phép giai đoạn 1: 29.919,2m²) thuộc Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

+ Công trình nhà ở thấp tầng (nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự): theo khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (sửa đổi, bổ sung Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014), quy định: *Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng gồm “h) Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;”*; đồng thời, tại khoản 2 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014, quy định: *“Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập”*.

Theo đó, dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý đã được UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 và Công ty Cổ phần Vinpearl Phê duyệt thiết kế xây dựng (thiết kế bản vẽ thi công) triển khai sau thiết kế cơ sở các Công trình nhà ở thấp tầng tại Quyết định số 12/QĐ-VP/2024 ngày 17/7/2024 (đối với nhà ở liền kề tầng cao 04 tầng, ký hiệu: NNO-LK-01 đến NNO-LK-30; đối với nhà ở biệt thự, ký hiệu: NNO-BT-01 đến NNO-BT-20 (tầng cao 03 tầng) và ký hiệu: NNO-BT-21 đến NNO-BT-22 (tầng cao 04 tầng)).

- Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án:

+ Khoản 3 Điều 123 Luật Xây dựng năm 2014, quy định: *“3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Tổ chức, cá nhân tham gia*

nghiệm thu chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình xác nhận khi nghiệm thu công trình xây dựng.”.

+ Khoản 6 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, quy định: “6. *Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng*”.

Theo đó, Công ty Cổ phần Vinpearl đã nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng tại Biên bản số: VP/HTKT/NHTHMCCT/01 ngày 23/07/2024 (Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý không có công trình chung cư nên không có biên bản nghiệm thu hoàn thành xong phần móng).

- Tại Văn bản số 101.NT/CV-VP/2024 ngày 23/7/2024, Công ty Cổ phần Vinpearl cam kết không thể chấp dự án, nhà ở hình thành trong tương lai,...

- Thông báo khởi công xây dựng công trình số 90A.NT/TB-VP/2024 ngày 16/7/2024 và Thông báo khởi công xây dựng công trình số 98A.NT/TB-VP/2024 ngày 26/7/2024.

3. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư

Theo Thông báo số 10906/TB-CTKHH ngày 26/7/2024 của Cục thuế tỉnh v/v thông báo nộp tiền sử dụng đất; giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 28/12/2023 và giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 4034073 ngày 29/7/2024.

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

- Điểm b khoản 2 Điều 19, khoản 1 Điều 72 và khoản 8 Điều 81 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014;

- Khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (hiệu lực từ ngày 01/8/2024), quy định điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

“1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây:

a) Quyết định giao đất;

...

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.”.

5. Ý kiến của Sở Xây dựng

Trên cơ sở quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản nêu trên; và hồ sơ pháp lý công trình nhà ở thấp tầng (nhà ở liền kề 352 căn, nhà ở biệt thự 43 căn) dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý 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 (theo danh sách đính kèm).

Ngoài ra, 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. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua trước khi ký hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở 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 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 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).

- 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 pháp của hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công do chủ đầu tư thẩm định, phê duyệt; các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp.

- Chỉ kinh doanh các bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 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.

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

(Kèm theo Danh sách nhà ở thấp tầng liền kề, nhà ở biệt thự)

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Minh