

UBND TỈNH NINH THUẬN  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 2667/SXD-QLQHKT&NO

Ninh Thuận, ngày 23 tháng 7 năm 2021

V/v bán nhà ở hình thành  
trong tương lai đối với 10 căn  
nhà ở riêng lẻ tại 10 lô đất  
khu A5 (lô 45 đến lô 54)  
thuộc dự án Phát triển Khu  
nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm  
1, phường Đô Vinh, thành  
phố Phan Rang - Tháp Chàm.

Kính gửi: Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành.

Tiếp nhận văn bản số 16/CV-KT ngày 20/7/2021 của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành về việc xin xác nhận đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai của 10 lô đất (lô 45 đến lô 54) thuộc dự án Phát triển Khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm (đính kèm hồ sơ liên quan), Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin chung của dự án:**

(Theo Văn bản chấp thuận đầu tư dự án số 133/UBND-QLĐT ngày 18/02/2014, Văn bản chấp thuận điều chỉnh đầu tư dự án số 2201/UBND-QLĐT ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 254/QĐ-UBND ngày 01/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

- Tên dự án: Phát triển khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

- Địa chỉ dự án: Phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành.

Địa chỉ liên hệ: Số 63 Nguyễn Văn Cừ, khu phố 1, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Quy mô dự án: 45.864,4 m<sup>2</sup>.

- Quy mô nhà ở trong dự án: Xây dựng 167 căn nhà ở riêng lẻ.

**2. Giấy tờ pháp lý làm cơ sở để bán nhà ở hình thành trong tương lai:**

- Quyết định số 3838/QĐ-UBND ngày 17/10/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Quyết định số 2809/QĐ-UBND ngày 25/3/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phân lô (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 1906a/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) phân lô Khu dân cư Tháp Chàm 1;

- Quyết định số 1673/QĐ-UBND ngày 24/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phân lô (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Văn bản số 1589/UBND-TH ngày 22/4/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chủ trương đầu tư dự án xây dựng khu dân cư Tháp Chàm 1 của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành;

- Văn bản số 796/ UBND-QHXD ngày 28/02/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc công nhận Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành được làm Chủ đầu tư Dự án phát triển khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1;

- Văn bản số 133/UBND-QLĐT ngày 18/02/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc Chấp thuận đầu tư dự án Phát triển Khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Văn bản số 877/UBND-QLĐT ngày 11/8/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc điều chỉnh nội dung hình thức đầu tư đối với dự án Phát triển khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Văn bản số 2201/UBND-QLĐT ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc Chấp thuận điều chỉnh đầu tư dự án Phát triển nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 01/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc thu hồi và giao đất có thu tiền sử dụng đất (đợt 1) cho Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành để thực hiện dự án Khu dân cư Tháp Chàm 1 tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 03/3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất (đợt 2) cho Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành để thực hiện dự án Khu dân cư Tháp Chàm 1 tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Giấy phép xây dựng số 77/GPXD ngày 24/12/2019 và Phụ lục điều chỉnh ngày 25/6/2021 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH thương mại và

xây dựng Kiến Thành được phép xây dựng các công trình Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1) thuộc dự án Khu dân cư Tháp Chàm 1;

- Văn bản số 660/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 08/3/2021 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận phương án kiến trúc công trình nhà ở thuộc dự án Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Văn bản số 2237/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 28/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về việc Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Phát triển khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm; Hạng mục: Xây dựng 167 căn nhà ở riêng lẻ;

- Quyết định số 22/QĐ-KT ngày 28/6/2021 của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành về việc phê duyệt dự án Phát triển khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm; Hạng mục: Xây dựng 167 căn nhà ở riêng lẻ;

- Báo cáo số 15/TT-MP ngày 28/6/2021 của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Minh Phú về việc thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công - dự toán dự án Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, TP. Phan Rang - Tháp Chàm; Hạng mục: Xây dựng 167 căn nhà ở riêng lẻ;

- Quyết định số 27/QĐ-KT ngày 28/6/2021 của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình dự án Phát triển Khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm; Hạng mục: Xây dựng 167 căn nhà ở riêng lẻ;

- Văn bản số 2297/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 30/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về việc miễn giấy phép xây dựng dự án Phát triển khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm; Hạng mục: Xây dựng 167 căn nhà ở riêng lẻ;

- Thông báo số 79/TB-CCT ngày 07/01/2021 của Chi cục thuế thành phố Phan Rang - Tháp Chàm xác nhận Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành đã nộp vào NSNN tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư Tháp Chàm 1;

- Văn bản số 1711A/2021/TB-MSB ngày 19/7/2021 của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cam kết nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư trong bán nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án Khu Dân cư Tháp Chàm 1;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng 10 lô đất (lô 45 đến lô 54) ngày 08 tháng 7 năm 2021;

### **3. Về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai:**

a) Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành đã được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện Dự án phát triển Khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1 tại văn bản số 133/UBND-QLĐT ngày 18/02/2014, được Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 01/6/2021; chủ đầu tư

được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất để thực hiện dự án tại các Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 15/5/2019, Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 03/3/2021; chủ đầu tư đã triển khai lập dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 27/QĐ-KT ngày 28/6/2021 về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình dự án Phát triển Khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm; Hạng mục: Xây dựng 167 căn nhà ở riêng lẻ; được Sở Xây dựng xác nhận miễn cấp phép xây dựng phần hạng mục nhà ở tại văn bản số 2297/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 30/6/2021. Chủ đầu tư đã tiến hành xây dựng hạng mục công trình nhà ở và đã tổ chức nghiệm thu phần móng 10 căn nhà ở riêng lẻ tại các nền đất có ký hiệu: A5-45 ÷ 54 của 10 lô đất khu A5 (lô 45 đến lô 54) tại Biên bản ngày 08/7/2021, cơ sở hạ tầng kỹ thuật của 10 lô đất khu A5 (lô 45 đến 54) nằm trên trục đường Bác Ái (trục đường hiện hữu do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm quản lý).

Tại Khoản 1 Điều Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về 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”*. Trên cơ sở hồ sơ pháp lý và thực tế thực hiện dự án nêu trên; căn cứ quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, các quy định khác có liên quan, chủ đầu tư đề nghị cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 10 lô đất khu A5 (lô 45 đến lô 54) thuộc Dự án phát triển Khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1 là đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

b) Trách nhiệm của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành:

- Trước khi 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 khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Thực hiện huy động vốn lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi Bên mua nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đảm bảo theo quy định tại Điều 57 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết;

- 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 quyền sử dụng đất, thế chấp một phần hoặc toàn bộ nhà ở hình thành trong tương

lai tại Dự án thì việc bán, cho thuê mua nhà ở đủ điều kiện chỉ được thực hiện sau khi có văn bản xác nhận của Sở Xây dựng theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015ND-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

- Dự án phát triển Khu nhà ở Khu dân cư Tháp Chàm 1 chưa được phép bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Do đó, trước khi chủ đầu tư bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân tỉnh và hướng dẫn cụ thể của Sở Xây dựng;

- Quá trình triển khai thi công các mẫu nhà ở trên trục đường Bác Ái, đề nghị chủ đầu tư có phương án đấu nối hệ thống thoát nước của nhà ở ra hệ thống chung khu vực, hoặc có phương án thoát nước cục bộ để đảm bảo thoát nước nhà ở; chỉ thực hiện bàn giao nhà cho người mua nhà khi công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành; đảm bảo đấu nối hạ tầng kỹ thuật đã được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 544/SXD-QLHĐXD&HTKT ngày 25/02/2021.

- Công bố công khai thông tin của dự án theo quy định của Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đặc biệt là các thông tin như: Hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai; các hạn chế và quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có).

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Công ty TNHH thương mại và xây dựng Kiến Thành thực hiện theo đúng quy định hiện hành./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/c);
- UBND thành phố PR-TC (để biết);
- Ngân hàng Nhà nước -CN Ninh Thuận (để biết);
- VP Đăng ký đất đai Ninh Thuận;
- Thanh tra Sở Xây dựng (để kiểm tra);
- Trang Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLQHKT&NƠ.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Như Nguyên**

**DANH SÁCH 10 CĂN NHÀ Ở RIÊNG LẺ TẠI DỰ ÁN PHÁT TRIỂN  
KHU NHÀ Ở KHU DÂN CƯ THÁP CHÀM 1, PHƯỜNG ĐÔ VINH,  
THÀNH PHỐ PHAN RANG - THÁP CHÀM DO CÔNG TY TNHH  
THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG KIẾN THÀNH LÀM CHỦ ĐẦU TƯ ĐỦ  
ĐIỀU KIỆN BÀN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

(Kèm theo văn bản số ~~2667~~ /SXD-QLQHKT&NO ngày 23 tháng 7 năm 2021  
của Sở Xây dựng)

STT	Ký hiệu	Ghi chú
1	A5-45	
2	A5-46	
3	A5-47	
4	A5-48	
5	A5-49	
6	A5-50	
7	A5-51	
8	A5-52	
9	A5-53	
10	A5-54	