

Số: /SXD-QLN Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

V/v Trả lời đơn của bà
Bùi Thị Lệ Phương.

Kính gửi: Bà Bùi Thị Lệ Phương - P302A, nhà kII, 222D ngõ 260
Đội Cán, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội.

Sở Xây dựng nhận được đơn của bà Bùi Thị Lệ Phương ngày 09/11/2023 về việc đề nghị trả lời thêm một số nội dung do Công văn trả lời số 7478/SXD-QLN ngày 27/10/2023 của Sở Xây dựng chưa trả lời đầy đủ theo nội dung đơn đề nghị và thực hiện chưa đúng nội dung theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 13992/UBND-TD ngày 20/9/2023. Sở Xây dựng có ý kiến trả lời như sau:

1. Công dân đề nghị thu hồi Công văn số 5338/SXD-QLN ngày 29/8/2023 của Sở Xây dựng.

- Trên cơ sở hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương do chủ đầu tư cung cấp, gồm: Quyết định giao đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng,... Văn bản kèm theo hồ sơ gửi Sở Xây dựng thì chủ đầu tư có cam kết dự án và nhà ở tại dự án không thể chấp. Sau khi đối chiếu với quy định của pháp luật, Sở Xây dựng đã có Công văn số 5838/SXD-QLN ngày 29/8/2023 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã Quảng Yên, huyện Quảng Xương (Đợt 1).

- Mặt khác, ngày 09/11/2023, Sở Tư pháp đã có Công văn số 2456/STP-XDKTVB báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa; trong đó đã khẳng định các tài liệu làm căn cứ để ban hành công văn số 5838/SXD-QLN là đầy đủ và trình tự thủ tục ban hành tuân thủ đúng quy định, như vậy Công văn số 5838/SXD-QLN ngày 29/8/2023 của Sở Xây dựng là đảm bảo tính pháp lý.

2. Công dân có ý kiến về việc Sở Xây dựng trả lời không đúng chỉ đạo của UBND tỉnh Thanh Hóa tại Công văn số 13992/UBND-TD ngày 20/9/2023.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lê Đức Giang tại Công văn số 13992/UBND-TD ngày 20/9/2023 về việc chỉ đạo giải quyết đơn đề nghị của bà Bùi Thị Lệ Phương, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội và một số công dân; trong đó có nội dung "...*khẳng định rõ nhà hình thành trong tương lai của Dự án đã đủ điều kiện được mở bán hay chưa*".

Sở Xây dựng đã có báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa tại Công văn số 7298/SXD-QLN ngày 20/10/2023, trong đó có nội dung khẳng định nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng khoáng nóng tại xã

Quảng Yên, huyện Quảng Xương đảm bảo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của pháp luật và có nêu nội dung: “theo quy định tại khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, thì *“Chủ đầu tư dự án bất động sản 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.”* và quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đối với 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 trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì *“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.”*

Như vậy, Sở Xây dựng đã trả lời đúng nội dung theo chỉ đạo của UBND tỉnh Thanh Hóa tại Công văn số 13992/UBND-TD ngày 20/9/2023.

3. Công dân đề nghị Sở Xây dựng trả lời 02 câu hỏi: (1) Trước khi có Công văn số 5838/SXD-QLN ngày 29/8/2023 của Sở Xây dựng, Sở Xây dựng đã có lập đoàn kiểm tra để ra được Biên bản kiểm tra công trình xây dựng của dự án SBO chưa? có phù hợp với thiết kế được duyệt không? (2) Trước khi có Công văn số 5838/SXD-QLN, Sở Xây dựng đã có Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng của dự án SBO chưa?

Theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục ra thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, thì: Không có quy định trước khi ra thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua Sở Xây dựng phải lập đoàn kiểm tra để ra được Biên bản kiểm tra công trình xây dựng của dự án; Không có quy định trước khi ra thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua Sở Xây dựng phải có Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng của dự án.

Sở Xây dựng có ý kiến trả lời đối với các nội dung như trên, đề bà Bùi Thị Lệ Phương được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Thanh tra Sở (để p/h);
- Ông Trần Quốc Huệ - PTP QLCL (để đăng tải Website Sở Xây dựng);
- Lưu VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Thanh Bình