

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Số: 2961/UBND-KGVX

Khánh Hòa, ngày 02 tháng 4 năm 2019

V/v kiểm tra, xử lý việc Báo Nhân đạo và Đời sống số ra ngày 22/3/2019 phản ánh “Dự án NovaBeach Cam Ranh Rosort & Villas chưa được chấp thuận chủ trương, đã nhận cọc giữ chỗ”.

Kính gửi: Các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư.

Báo Nhân đạo và Đời sống số ra ngày 22/3/2019 đăng tin, phản ánh “Dự án NovaBeach Cam Ranh Rosort & Villas chưa được chấp thuận chủ trương, đã nhận cọc giữ chỗ”. Theo đó, mặc dù chưa được chấp thuận chủ trương cũng như cấp giấy phép xây dựng, song chủ đầu tư của dự án vẫn ủy quyền cho nhiều sàn giao dịch bất động sản rao bán, nhận cọc giữ chỗ không đúng quy định của pháp luật.

Về vấn đề trên, Chủ tịch UBND tỉnh – Lê Đức Vinh có ý kiến như sau:

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu du lịch bán đảo Cam Ranh và các ngành liên quan khẩn trương kiểm tra, xác minh nội dung Báo Nhân đạo và Đời sống phản ánh, xử lý nghiêm các vi phạm theo thẩm quyền, chức năng nhiệm vụ; tham mưu, đề xuất những vấn đề vượt thẩm quyền;

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu du lịch bán đảo Cam Ranh và các ngành liên quan kiểm tra, rà soát hồ sơ và tình hình triển khai thực hiện Dự án; xử lý sai phạm theo thẩm quyền, chức năng nhiệm vụ; tham mưu, đề xuất những vấn đề vượt thẩm quyền.

Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị liên quan thực hiện, báo cáo UBND tỉnh trước ngày 15/4/2019.

Xin thông báo ý kiến của Chủ tịch UBND tỉnh đề Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị liên quan biết, thực hiện./.

(Sao gửi đính kèm nội dung Báo Nhân đạo và Đời sống số ra ngày 22/3/2019 đăng tin, phản ánh “Dự án NovaBeach Cam Ranh Rosort & Villas chưa được chấp thuận chủ trương, đã nhận cọc giữ chỗ”).

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch & các PCT UBND tỉnh (báo cáo);
- Các sở: TC, TN&MT, TT&TT;
- BQL KDL BD Cam Ranh;
- Các phòng: KT, XDND; 44



**CHỦ TỊCH**

KT. CHÁNH VĂN PHÒNG  
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG

Nguyễn Văn Thiện

## **Dự án NovaBech Cam Ranh Resort&Villas chưa được chấp thuận chủ trương, đã nhận cọc giữ chỗ (!?)**

Mặc dù chưa được chấp thuận chủ trương cũng như cấp giấy phép xây dựng, song thời điểm hiện tại, chủ đầu tư của dự án NovaBech Cam Ranh Resort&Villas (khu biệt thự nghỉ dưỡng) vẫn ủy quyền cho nhiều sàn môi giới Bất động sản rao bán căn biệt thự của dự án rầm rộ, đưa ra chính sách bán hàng và nhận cọc giữ chỗ không đúng quy định pháp luật.

Từ những lời mời quảng bá trên các website, PV báo điện tử Nhân đạo & Đời sống đã liên hệ làm việc với các cơ quan chức năng tỉnh Khánh Hòa để tìm hiểu thông tin về dự án NovaBech Cam Ranh Resort&Villas do tập đoàn Novaland làm chủ đầu tư. PV khá “bàng hoàng” khi nhận được câu trả lời từ cơ quan chức năng là “không hề nghe tên dự án nào như vậy nộp hồ sơ xin phép” trong thời gian vừa qua.

Cũng lần theo những lời mời quảng bá, nhận cọc giữ chỗ trên một số website, và các sàn giao dịch bất động sản, trong vai khách hàng tìm hiểu thông tin mua căn biệt thự tại dự án NovaBech Cam Ranh Resort&Villas, chúng tôi tiếp cận được với một nữ nhân viên của sàn giao dịch bất động sản.

Qua trao đổi điện thoại, nữ nhân viên này cho biết dự án NovaBech Cam Ranh Resort&Villas có quy mô khoảng 23ha. Tọa lạc mặt tiền đường Nguyễn Tất Thành, nằm cạnh sân bay quốc tế Cam Ranh. Dự án là tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng gồm: 182 biệt thự và 26 bungalow, khu khách sạn 4 sao, khu condotel 3 sao. Dự án được rao bán với mức giá 16 tỷ đồng 1 căn biệt thự.

Đồng thời, nếu khách hàng muốn đặt cọc tại dự án này thì thủ tục đặt cọc sẽ thực hiện qua sàn giao dịch bất động sản. Số tiền đặt cọc được nữ nhân viên này cho biết sẽ vào khoảng 200 triệu đồng/lô.

Không biết rằng, trước khi đặt cọc dự án, những khách hàng này đã tìm hiểu kỹ về dự án cũng như điều kiện để kinh doanh đối với dự án khi chưa hoàn thiện hay chưa? Rõ ràng, dự án NovaBech Cam Ranh Resort&Villas do tập đoàn Novaland làm chủ đầu tư thậm chí còn chưa có bất kỳ giấy tờ, thủ tục pháp lý nào. Khu đất để phát triển dự án còn nguyên sơ, không ai biết. Tuy nhiên, hiện nay chủ đầu tư đã môi giới bán hàng, đưa ra những chính sách bán hàng hấp dẫn dưới hình thức huy động vốn đặt cọc giữ chỗ có kèm theo hợp đồng thỏa thuận với khách hàng.

Và dường như mọi sự đầu tư vào dự án NovaBech Cam Ranh Resort&Villas đang trở nên “hư ảo”.

Ngày 14/3 PV đã có buổi làm việc trực tiếp với bà Vũ Thanh Hà – Trưởng phòng PR Tập đoàn Novaland chủ đầu tư dự án NovaBech Cam Ranh Resort&Villas, Bà

Hà thừa nhận: “Hiện nay dự án vẫn đang chờ thủ tục pháp lý từ phía cơ quan chức năng của tỉnh Khánh Hòa. Và dự án cũng đang tiến hành nhận cọc giữ chỗ”.

Như vậy, chính Chủ đầu tư dự án NovaBech Cam Ranh Resort&Villas biết rõ về tính thủ tục pháp lý của dự án là chưa có, nhưng vẫn đang ủy quyền cho các sàn bất động sản thực hiện việc nhận tiền cọc của khách hàng giữ chỗ. Rõ ràng Tập đoàn Novaland “bất chấp” các quy định pháp luật, tiến hành mua bán nhằm huy động vốn đầu tư dự án(!?).

Điều này hoàn toàn đang trái ngược với mọi thông tin rao bán trên website và tại các sàn giao dịch bất động sản, khẳng định là thủ tục pháp lý đầy đủ, sổ hồng từng căn biệt thự, thậm chí thời gian dự kiến để hoàn thành xong dự án vào năm 2021.

Phải chăng chủ đầu tư dự án NovaBech Cam Ranh Resort&Villas – Tập đoàn Novaland đang cố tình đưa khách hàng vào “mê trận” để huy động vốn trái quy định?

Điều 69, Luật Nhà ở 2014 quy định: “Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại bao gồm: Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư; vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam”.

Tại điểm b, khoản 2, Điều 14 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở quy định: “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 theo quy định tại Khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”.

Theo Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản quy định rõ: “Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 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”.

Rõ ràng, việc dự án chưa được thẩm định, chưa có giấy phép xây dựng đã tự ý đưa vào kinh doanh là trái quy định pháp luật. Chưa kể, đối với những dự án chưa hoàn thiện về mặt pháp lý, nguy cơ xảy ra tranh chấp là rất cao và người chịu thiệt thòi bao giờ cũng là khách hàng. Phải chăng chủ đầu tư dự án NovaBech Cam Ranh Resort&Villas đang “bất chấp” tất cả các quy định của pháp luật, dùng những “chiêu bài” để huy động vốn trái quy định pháp luật?

Chúng tôi xin gửi câu hỏi trên đến các cơ quan chức năng có thẩm quyền của tỉnh Khánh Hòa để trả lời dư luận, với mong muốn pháp luật về nhà ở phải được tuân thủ và quyền lợi của người mua nhà được bảo đảm. (*Nhân Đạo Và Đời Sống 22/3*)