

UBND TỈNH QUẢNG NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Quảng Ninh, ngày tháng năm 2023

V/v Thông báo đủ điều kiện bán, cho
thuê mua nhà ở hình thành trong tương
lai khu vực phía đông Dự án Khu đô thị phía
Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải
Hòa, thành phố Móng Cái

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinhomes

(Địa chỉ: Tòa nhà Văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh
thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội)

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 425/2023/CV-VHM ngày 06/12/2023 của Công ty cổ phần Vinhomes “V/v đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh” kèm theo hồ sơ liên quan.

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ “Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở”; Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản”;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng “Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2016 của Chính phủ”;

Căn cứ văn bản số 5589/BXD-QLN ngày 05/12/2023 của Bộ Xây dựng “V/v trả lời văn bản số 4753/SXD-QLN&TTBĐS ngày 22/11/2023 của Sở Xây dựng Quảng Ninh”;

Căn cứ văn bản số 6842/TNMT-ĐKĐĐ ngày 07/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường “V/v phúc đáp công văn số 5001/SXD-QLN&TTBĐS ngày 06/12/2023 của Sở Xây dựng”; văn bản số 495/VPĐK ngày 07/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường “V/v cung cấp thông tin thế chấp, giải chấp ngân hàng đối với dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, TP Móng Cái”;

Căn cứ văn bản số 3798/UBND-VP ngày 06/12/2023 của UBND thành phố Móng Cái “V/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án cho Dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái” kèm theo biểu tiến độ thực hiện dự án;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty Cổ phần Vinhomes (sau đây gọi tắt là chủ đầu tư) cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (do chủ đầu tư cung cấp)

1. Văn bản đề nghị của chủ đầu tư

- Văn bản số 425/2023/CV-VHM ngày 06/12/2023 của Công ty Cổ phần Vinhomes “V/v đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”.

- Văn bản số 469/2023/VINHOMES-PTDA ngày 05/12/2023 của Công ty Cổ phần Vinhomes “V/v kinh doanh bất động sản tại Dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái”.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

- Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của UBND tỉnh “V/v công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”;

- Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh “V/v điều chỉnh Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả đấu giá dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”;

- Biên bản bàn giao ranh giới, mốc giới dự án ngoài thực địa ngày 21/7/2023 giữa đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, UBND thành phố Móng Cái và Công ty cổ phần Vinhomes kèm theo Bản đồ trích lục khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công

(1) Hồ sơ quy hoạch:

- Quyết định số 106/QĐ-BQLKKT ngày 05/7/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh “Về việc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hoà, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh” kèm theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Quyết định số 5338/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND TP Móng Cái “Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hoà, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh” kèm theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

(2) Chủ trương đầu tư dự án:

- Quyết định số 4761/QĐ-UBND ngày 12/11/2019 của UBND tỉnh “Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hoà, thành phố Móng Cái”.

- Quyết định số 2929/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh “Về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hoà, thành phố Móng Cái”.

(3) Hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công

- Văn bản số 168/TĐ-SCT ngày 22/11/2022 của Sở Công thương “V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hoà, thành phố Móng Cái - phần thiết kế cơ sở hạng mục Cấp điện, chiếu sáng”;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 166/TĐ-PCCC do Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 02/12/2022.

- Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 20/02/2023 của UBND tỉnh “Về việc phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hoà, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh của Công ty Cổ phần Vinhomes”.

- Văn bản số 115/TĐ-SXD ngày 22/9/2023 của Sở Xây dựng “V/v thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu đô thị phía Nam cầu Bắc luân II tại phường Hải Hoà, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”;

- Văn bản số 92/TĐ-SCT ngày 13/10/2023 của Sở Công thương “V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh, bổ sung báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hoà, thành phố Móng Cái – phần thiết kế cơ sở hạng mục Cấp điện, chiếu sáng”;

- Văn bản số 4212/SXD-QLXD ngày 19/10/2023 của Sở Xây dựng “V/v đóng dấu thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hoà, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”;

- Quyết định số 072/QĐ-VH-PTDA ngày 19/10/2023 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị phía nam cầu Bắc Luân II.

- Quyết định số 074/QĐ-VH-PTDA ngày 19/10/2023 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu đô thị phía nam cầu Bắc Luân II.

(Kèm theo file scan hồ sơ quy hoạch, hồ sơ thiết kế cơ sở, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án)

4. Giấy phép xây dựng

Giấy phép xây dựng số 128/GPXD-SXD do Sở Xây dựng cấp ngày 26/10/2023.

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

- Các biên bản nghiệm thu cơ sở hạ tầng theo tiến độ thực hiện dự án của

chủ đầu tư.

II. Kết luận

Căn cứ các quy định hiện hành, hồ sơ dự án và tình hình triển khai thi công thực tế tại dự án, Sở Xây dựng xác nhận và thông báo: Khu phía đông Dự án Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái (giới hạn bởi các điểm M39, M40, M41, M42, M43, M44, M45, M46, M47, M48, M33, M32, M31, M30, M29, M39 theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được UBND thành phố Móng Cái phê duyệt điều chỉnh kèm theo Quyết định số 5338/QĐ-UBND ngày 07/7/2021) do Công ty Cổ phần Vinhomes làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

II. Kiến nghị:

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Vinhomes thực hiện các nội dung sau:

1. 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 không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật về bảo lãnh.

2. Thực hiện nghiêm việc 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.

3. Sử dụng nguồn vốn đã huy động từ việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm việc huy động vốn vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

4. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 2 Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản. Các bên tham gia cần nghiên cứu kỹ quy định của pháp luật, thông tin dự án, các nội dung thỏa thuận trước khi mua, thuê mua tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

5. Thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của Luật Nhà ở; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

6. Thực hiện công khai thông tin về doanh nghiệp, bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 4 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” và chế độ thông tin báo cáo theo Nghị định 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ “Về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản”.

7. Đẩy nhanh tiến độ thực hiện khu vực còn lại (phía tây dự án) đảm bảo tiến độ được UBND tỉnh phê duyệt và UBND thành phố Móng Cái chấp thuận.

8. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng Công ty cổ phần Vinhomes không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định.

9. Trường hợp thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai làm phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung vào ngân sách nhà nước theo quy định.

10. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Sở Xây dựng sẽ thu hồi lại Thông báo và Thông báo này sẽ không còn hiệu lực, chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vi phạm.

11. Công ty Cổ phần Vinhomes chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề nghị xác nhận, thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; chịu trách nhiệm về việc phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công đảm bảo nội dung, trình tự theo quy định. Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã được các cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

Sở Xây dựng thông báo và đề nghị Công ty Cổ phần Vinhomes phối hợp thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Quảng Ninh (b/c);
- Các Sở: TC, TNMT, KHĐT (biết, p/h);
- UBND TP Móng Cái (biết, p/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở (biết);
- Công thông tin ĐT (đưa tin);
- Lưu: VT, QLN04 (đ/c Thù).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Xuân Diệp

