

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: **902**/SXD- PTHT
Về điều kiện bán nhà ở thấp tầng
hình thành trong tương lai đợt 1 tại
dự án Khu đô thị Đại An

Hưng Yên, ngày **30** tháng **9** năm 2022

Kính gửi: Công ty cổ phần Vinhomes.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 269/2022/CV-VHM ngày 22/9/2022 của Công ty cổ phần Vinhomes về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu đô thị Đại An, thuộc địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ huyện Văn Giang.

Căn cứ hồ sơ dự án và các tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai đợt 1 tại dự án Khu đô thị Đại An

Dự án Khu đô thị Đại An được Thủ tướng Chính phủ Quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021; được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất lần 1 tại Quyết định số 2659/QĐ-UBND ngày 22/11/2021.

Dự án Khu đô thị Đại An được Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật tại Văn bản số 246/HĐXD-QLDA ngày 06/10/2021, hạng mục Nhà ở thấp tầng tại Văn bản số 210/HĐDA-QLDA ngày 26/7/2022; được Chủ đầu tư phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công; hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án được Sở Xây dựng Hưng Yên cấp phép xây dựng tại Văn bản số 55/GPXD-SXD ngày 01/12/2021; các căn hộ thấp tầng tại dự án thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo Văn bản số 62/SXD-QLCL ngày 20/01/2022 của Sở Xây dựng Hưng Yên.

Chủ đầu tư đã tổ chức thi công, nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ của dự án.

Công ty cổ phần Vinhomes (gọi tắt là Công ty) đã ký Hợp đồng thế chấp quyền khai thác, quản lý dự án số 01/2022/QTSDA/VCBHN-VHM ngày 10/6/2022 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (sau đây gọi là Ngân hàng). Ngày 09/9/2022, Ngân hàng có Văn bản số 1473/CV-HAN.KHDN1 trong đó có nội dung đồng ý để Công ty tiến hành thủ tục huy động vốn theo hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và giải chấp tài sản đảm bảo là quyền phát triển dự án cho các lô đất thuộc phân khu 1 và 3 (phân khu đề nghị bán nhà ở hình thành trong tương lai đợt này) trên cơ sở Công ty đảm bảo các điều kiện: Các tài sản đảm bảo còn lại vẫn đủ đảm bảo cho các nghĩa vụ trả nợ tại Vietcombank Hà Nội và Công ty vẫn tiếp tục tuân thủ các điều kiện đã ký kết với Vietcombank Hà Nội tại Hợp đồng số 01/2022/QTSDA/VCBHN-VHM ngày 10/6/2022.

Như vậy, sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai gồm 2.415 nhà ở thấp tầng theo đề nghị của Công ty cổ phần Vinhomes tại dự án Khu đô thị Đại An (bao gồm 1.102 nhà ở tại các lô đất ký hiệu LK-102.1÷LK-124.3, LK-126.1÷LK-136.3 thuộc phân khu 1 và 1.313 nhà ở tại các lô đất ký hiệu LK-42.1÷LK-67.3, BT35÷BT36 thuộc phân khu 3 – Theo Thông báo kết quả thẩm định số 210/HĐXD-QLDA ngày 26/7/2022) đáp ứng theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

Công ty cổ phần Vinhomes phải hoàn thành việc giải chấp dự án theo Văn bản số 1473/CV-HAN.KHDN1 ngày 09/9/2022 của Ngân hàng và Văn bản số 1811/2022/CV-VH ngày 22/9/2022 của Công ty cổ phần Vinhomes về việc cam kết các nội dung huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu đô thị Đại An, đồng thời Công ty phải có báo cáo bằng văn bản về Sở Xây dựng để theo dõi trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm

- Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật (trên trang thông tin điện tử của chủ đầu tư, tại trụ sở ban QLDA, sàn giao dịch bất động sản) bao gồm cả thông tin về tình hình thể chấp của dự án và nhà ở hình thành trong tương lai; tạo điều kiện thuận lợi để khách hàng tiếp cận đầy đủ thông tin chính thức từ chủ đầu tư, đảm bảo việc kinh doanh bất động sản phải có đủ điều kiện, trung thực, công khai, minh bạch.

- Chủ đầu tư có văn bản báo cáo kết quả thực hiện gửi Sở Xây dựng để cập nhật, theo dõi và kiểm tra, hướng dẫn theo thẩm quyền.

- Tuân thủ các quy định về bảo lãnh ngân hàng trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Điều 56, Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 và Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng và Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015; phát hành thư bảo lãnh của ngân hàng cho từng bên mua, nhận và sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng quy định.

- Triển khai thi công xây dựng công trình và hạ tầng kỹ thuật dự án, hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch, theo đúng tiến độ đã được phê duyệt và cam kết của Chủ đầu tư, tuân thủ quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng, đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định.

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động, tiền mua nhà ở trả trước vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm Công ty huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động, 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.

- Công ty chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu báo cáo trong hồ sơ đề nghị bán nhà ở hình thành trong tương lai và nội dung cam kết tại Văn bản số 1811/2022/CV-VH ngày 22/9/2022 của Công ty cổ phần Vinhomes; tuân thủ các quy định tại Điều 147 của Luật Nhà ở năm 2014 và tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan; chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng; chỉ thực hiện bàn giao nhà cho người mua nhà khi công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà yêu cầu chủ đầu tư phải thực hiện đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 159 của Luật nhà ở và Điều 75 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thống nhất với khách hàng trong hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở về điều khoản quyền lợi, nghĩa vụ của các bên (hoàn trả lại tiền mua nhà, bồi thường, ...) trong trường hợp công trình xây dựng phải điều chỉnh theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền.

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án theo quy định gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và kiểm tra hướng dẫn thực hiện theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng gửi đến Công ty biết, thực hiện./. *TVK*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Lãnh đạo Sở;
- UBND huyện Văn Lâm;
- UBND huyện Văn Giang;
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội;
- Thanh tra Sở;
- Phòng: QLXD; QLCL;
- Thư ký Ban biên tập;
- Lưu: VT, PTHƯ^{Tr}.

GIÁM ĐỐC



Lương Anh Tuấn