

UBND TỈNH TRÀ VINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: 557/SXD-QLN

V/v nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh thuộc dự án nhà ở xã hội tại khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương mại phường 4, thành phố Trà Vinh (đợt 6)

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

Trà Vinh, ngày 21 tháng 4 năm 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ
Địa ốc Hoàng Quân

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 44/HQ-CV-2023 ngày 04/4/2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân về việc kiến nghị phê duyệt đủ điều kiện kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (đợt 6) đối với dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương mại phường 4, thành phố Trà Vinh, trong đó Chủ đầu tư kiến nghị xem xét 170 căn, gồm các lô: A11 (01 căn), A14 (41 căn), A15 (48 căn), A16 (45 căn), A19 (13 căn) và A21 (22 căn).

Sau khi kiểm tra thực tế tại dự án nêu trên và đối chiếu các hồ sơ Công ty Hoàng Quân cung cấp so với quy định tại Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Sở Xây dựng Trà Vinh có ý kiến như sau:

1. Cơ sở pháp lý của dự án làm cơ sở để xem xét việc bán nhà ở hình thành trong tương lai:

- Về chủ trương đầu tư: Dự án nhà ở xã hội tại Khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương mại phường 4, thành phố Trà Vinh được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 1483/UBND-CNXD ngày 21/4/2017; Công văn số 3061/UBND-CNXD ngày 15/8/2017; Công văn số 3802/UBND-CNXD ngày 11/10/2018; Công văn số 1959/UBND-CNXD ngày 29/5/2019; Công văn số 244/UBND-CNXD ngày 20/01/2021, và Công văn 3358/UBND-CNXD ngày 05/8/2022.

- Về quy hoạch: Quyết định số 1754/QĐ-UBND ngày 19/4/2017 của UBND thành phố Trà Vinh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại Khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương mại phường 4, thành phố Trà Vinh và các Quyết định chỉnh cục bộ, gồm: Quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 03/8/2017, Quyết định số 4540/QĐ-UBND ngày 20/11/2017, Quyết định số 3794/QĐ-UBND ngày 19/9/2018, Quyết định số 1274/QĐ-UBND ngày 04/4/2019.

- Về các pháp lý có liên quan khác:

+ Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thẩm định theo Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở số 65/KGTĐ-SXD ngày 25/8/2017 và Thông báo kết quả thẩm định số 168/KQTĐ-SXD ngày 13/12/2017; Đã được cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 48/TD-PCCC ngày 04/8/2017; số 73/TD-PCCC ngày 12/9/2017.

+ Giấy phép xây dựng số 03/GPXD do Sở Xây dựng xét cấp ngày 23/01/2018.

+ Giấy tờ về quyền sử dụng đất: đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho 103 thửa, gồm các lô: 01 căn của lô A11 (01 căn), 41 căn của lô A14 (1-41), 48 căn của lô A15 (1-48) và 13 căn của lô A19 (20-32).

+ Giá bán, giá cho thuê (giá tạm) đã được UBND tỉnh Trà Vinh thống nhất theo Công văn số 2928/UBND-CNXD ngày 05/8/2019.

+ Biên bản số 023/HTGD/M ngày 24/3/2023 nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình giai đoạn thi công công trình xây dựng đối với hạng mục phần móng cọc của 103 căn, gồm: 01 căn A11 (40), 41 căn A14 (1-41), 48 căn A15 (1-48) và 13 căn A19 (20-32).

+ Biên bản số 0123/HTGD/HTKT ngày 06/02/2023 nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình giai đoạn thi công công trình xây dựng đối với hạng mục hạ tầng kỹ thuật, trong đó:

- Đường giao thông: hoàn thành lớp cấp phối đá dăm 02 lớp đường N5, N6, N7, N8, D6, D7, D8, D9.

- Hệ thống thoát nước mưa: Đà và nắp hố ga BTCT 6cm, đà và nắp hố ga BTCT 10cm dọc đường N5, N6, N7, N8, D6, D7, D8, D9.

- Hệ thống thoát nước thải: phần cống và hố ga dọc đường N5, N6, N7, N8, D6, D7, D8, D9; Ống thoát nước sinh hoạt D110 đầu vào hệ thống ống và hố ga thoát nước sinh hoạt các lô nhà liên kết 01 căn A11, 41 căn A14 (1-41), 48 căn A15 (1-48), 13 căn A19 (20-32).

- Hệ thống ống cấp nước: đi dọc theo 02 bên vỉa hè đường N5, N6, N7, N8, D6, D7, D8, D9 đầu vào các lô nhà liên kết 01 căn A11, 41 căn A14 (1-41), 48 căn A15 (1-48), 13 căn A19 (20-32).

- Hệ thống cấp điện và chiếu sáng: Đi dọc theo 02 bên vỉa hè đường N5, N6, N7, N8, D6, D7, D8, D9 và cấp điện cho các lô nhà liên kết 01 căn A11, 41 căn A14 (1-41), 48 căn A15 (1-48), 13 căn A19 (20-32).

+ Văn bản số 404/HQ-CV-2023 ngày 04/4/2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân về việc cam kết không thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án Khu nhà ở xã hội tại Dự án khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương mại phường 4, thành phố Trà Vinh.

2. Kết luận về việc các căn nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh:

- Sở Xây dựng Trà Vinh thông báo có **103/170** căn nhà ở, trong đó: 01 căn nhà ở thương mại của lô A11 (số 40), 41 căn nhà ở xã hội của lô A14 (1-14), 48 căn nhà ở xã hội của lô A15 (1-48) và 13 căn nhà ở xã hội của lô A19 (20-32) thuộc Dự án nhà ở xã hội tại khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương mại phường 4, thành phố Trà Vinh (đợt 6) do Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân làm Chủ đầu tư phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Điều 63 của Luật Nhà ở Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các quy định hiện hành.

- Riêng **67/170 căn** còn lại, gồm: 45 căn của lô A16 (1-45) và 22 căn của lô A21 (1-22) chưa xây dựng phần móng nên không đủ điều kiện xét duyệt trong đợt này.

3. Các nội dung Công ty Hoàng Quân có trách nhiệm thực hiện trước khi ký hợp đồng bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai đối với 103 căn nhà nêu trên:

- Công khai đúng thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được Ngân hàng thương mại có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi ký hợp đồng mua, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

- Thực hiện việc 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 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Công ty không được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của các căn còn lại khi chưa có thông báo của Sở Xây dựng về việc đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

4. Trong quá trình triển khai thực hiện, chủ đầu tư chịu trách nhiệm:

- Thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về: Quy hoạch, 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 khi công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định.

- Trước khi thực hiện việc bán, cho thuê chủ đầu tư phải có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê và thời điểm bắt đầu bán, cho thuê để Sở Xây dựng biết và kiểm tra.

- Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở đảm bảo đúng đối tượng theo quy định; sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật.

- 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.

- Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân) chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp.

Sở Xây dựng Trà Vinh thông báo các nội dung nêu trên đến Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân biết, tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở TN&MT (đ/b);
- Cục Thuế tỉnh (đ/b);
- UBND Tp. Trà Vinh (đ/b);
- Đăng website Sở Xây dựng;
- Ban GD Sở;
- Lưu: VT, QL.N.

