

UBND TỈNH QUẢNG NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 06 /SXD-QLN&TTBĐS

Quảng Ninh, ngày 04 tháng 01 năm 2024

V/v Thông báo bán 334 căn chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long

Kính gửi: Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội.

Sở Xây dựng nhận được công văn số 334/2023/CV-GI ngày 18/12/2023 của Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội (gọi tắt là Chủ đầu tư) “V/v: Đề nghị thông báo đủ điều kiện bán 334 căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại dự án: Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long” qua Trung tâm hành chính công tỉnh (Mã hồ sơ 231221-0001) và 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; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ văn bản số 3532/BXD-QLN ngày 07/8/2023 của Bộ Xây dựng “V/v trả lời văn bản số 167/2023/CV-GI ngày 11/7/2023 của Liên danh Công ty



CP Tư vấn đầu tư Tài chính Toàn Cầu và Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà ở số 6 Hà Nội”;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Chủ đầu tư dự án cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về hồ sơ đề nghị thông báo bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai (do chủ đầu tư cung cấp):

1. Văn bản của chủ đầu tư:

- Văn số 334/2023/CV-GI ngày 18/12/2023 của Chủ đầu tư “V/v: Đề nghị thông báo đủ điều kiện bán 334 căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại dự án: Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Văn số 338/2023/CV-GI ngày 20/12/2023 của Chủ đầu tư “V/v: Phân loại căn hộ nhà ở xã hội để bán, nhà ở xã hội để cho thuê tại dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

2. Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

- Quyết định số 9423/QĐ-UBND ngày 21/10/2021 của UBND thành phố Hạ Long “Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 của UBND tỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 27/5/2022 của UBND tỉnh chấp thuận nhà đầu tư Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu – Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội.

- Quyết định số 2126/QĐ-UBND ngày 27/7/2022 của UBND tỉnh của UBND tỉnh “Về việc đính chính nội dung cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 2375/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 của UBND tỉnh “Về việc phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh của Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội”.

- Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh “Về việc thu hồi đất, giao đất cho Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội để thực

hiện dự án Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Văn bản số 270/HĐXD-QLKT ngày 08/9/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Văn bản số 06/HĐXD-KT ngày 04/01/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng “V/v đóng dấu bản vẽ thiết kế cơ sở, hoàn tất thủ tục thẩm định”.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 151/TD-PCCC ngày 28/10/2022 của Công an tỉnh Quảng Ninh.

- Quyết định số 08/2023/QĐ-HĐQT ngày 06/01/2023 của Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu – Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội “Về phê duyệt dự án: Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 156/2023/QĐ-HĐQT ngày 15/6/2023 của Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu – Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội “Về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 08/2023/QĐ-HĐQT về việc: Phê duyệt dự án: Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng thuộc phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 của UBND tỉnh “Về việc điều chỉnh nội dung Điều 2 của Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất, giao đất cho Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội để thực hiện dự án Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 6799/QĐ-CTQN ngày 30/6/2023 của Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh “Về việc miễn tiền sử dụng đất”.

3. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật được duyệt:

- Ngày 06/01/2023, Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu – Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội đã ban hành Quyết định số 08/2023/QĐ-HĐQT “Về phê duyệt dự án: Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”. Trong đó đã xác định số bước thiết kế: 02 bước.

- Quyết định số 12/2023/QĐ-HĐQT ngày 06/01/2023 của Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu – Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội “Về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án: Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

4. Giấy phép xây dựng:

- Giấy phép số 188/GPXD-SXD ngày 28/10/2022 của Sở Xây dựng (Cấp phép phân cọc).
- Giấy phép xây dựng số 10/GPXD-SXD ngày 16/01/2023 của Sở Xây dựng.

5. Về hoàn thành xây dựng phần móng nhà ở:

- Văn bản số 925/GĐ-GĐ1 ngày 04/8/2023 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng.
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng số 01/NTHTHM/LICOGI12 ngày 07/8/2023 (Hoàn thành hạng mục phần móng toà nhà CT1).
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng số 01/NTHTHM/TD ngày 07/8/2023 (Hoàn thành hạng mục phần móng toà nhà CT2).

6. Hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng...):

- Công văn số 176/2023/TC-QLDA ngày 20/7/2023 của Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu – Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội “V/v: Xin phê duyệt tiến độ thi công dự án NOXH đòi ngân hàng”.
- Văn bản số 5822/UBND-QLĐT ngày 25/7/2023 của UBND thành phố Hạ Long “V/v chấp thuận tiến độ thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đòi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”. Trong đó chấp thuận tiến độ thi công phần hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (180 ngày, từ ngày 16/6/2025 đến 12/12/2025).
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng số 01/NTHTHM/SANNEN ngày 15/12/2023 (Hạng mục phần san nền, đắp nền đường).
- Theo báo cáo của Chủ đầu tư tại văn bản số 352/2023/TC-QLCDA ngày 26/12/2023: Hiện trạng toà CT1 đang thi công thô tầng 19 (Dự kiến cất nóc ngày 16/01/2024; toà CT2 đang thi công thô tầng 18 (Dự kiến cất nóc ngày 25/01/2024).

7. Về giải chấp nhà ở:

- Ngày 03/3/2023, Chủ đầu tư đã ký Hợp đồng tín dụng với Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tiền vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và công trình xây dựng, vật kiến trúc của các căn hộ chung cư và các công trình phụ trợ khác hình thành trong tương lai thuộc “Dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đòi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”. Tài sản nêu trên đang được thế chấp tại Agribank Chi nhánh Thanh Trì theo Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai số:

01/HĐTC/NOXHQUANGNINH ngày 03/3/2023 giữa Agribank Chi nhánh Thanh Trì và Chủ đầu tư.

- Ngày 15/12/2023, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Trì đã có văn bản số 1773/TB-GI/NHNo.TT-KHDN thông báo giải chấp tài sản đảm bảo. Trong đó đã đồng ý giải chấp cho 334 căn hộ cao tầng tại dự án (*Có Danh sách kèm theo*).

- Tại văn bản số 334/2023/CV-GI ngày 18/12/2023, Chủ đầu tư cam kết 334 căn hộ chung cư nhà ở xã hội trên đã được giải chấp bởi Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Trì, đến nay không thể chấp tại bất kỳ ngân hàng nào.

II. Kết luận:

Căn cứ các quy định tại Khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở, hồ sơ dự án do Chủ đầu tư cung cấp và tình hình triển khai thi công thực tế tại dự án, Sở Xây dựng xác nhận và thông báo: 334 căn chung cư nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long do Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai.

(Chi tiết danh sách 334 căn chung cư nhà ở xã hội theo đề xuất của Chủ đầu tư tại văn bản số 334/2023/CV-GI ngày 18/12/2023 và văn bản số 1773/TB-GI/NHNo.TT-KHDN ngày 15/12/2023 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Trì, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các căn chung cư trên phải phù hợp với QHCT được duyệt, hồ sơ thiết kế đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại văn bản số 270/HĐXD ngày 08/9/2022)

III. Kiến nghị:

Sở Xây dựng đề nghị Chủ đầu tư dự án thực hiện các nội dung sau:

1. Việc bảo lãnh trong bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Thực hiện việc thanh toán trong mua bán 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 nhà ở xã hội hình thành trong tương lai vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án (cụ thể đối với 334 căn nhà ở xã hội trên); nghiêm cấm việc huy động vốn vượt quá số tiền mua nhà ở xã hội 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 nhà ở xã hội 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 việc bán bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại 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 nhà ở xã hội tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

5. 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 “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 “Về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản” của Chính phủ.

6. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết chưa thể chấp 334 căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào theo nội dung chủ đầu tư đã cam kết tại văn bản số 334/2023/CV-GI ngày 18/12/2023.

7. Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai sau khi Sở Xây dựng ban hành thông báo về giá bán, giá thuê nhà ở xã hội. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện quyết toán, kiểm toán các khoản chi phí liên quan đến giá bán, cho thuê nhà ở xã hội đối với dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo nguyên tắc quy định tại Khoản 15 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ: Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội cao hơn giá do Chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì Chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì Chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê nhà ở xã hội.

8. Thực hiện việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện và nguyên tắc theo quy định tại Điều 49, 50, 51, 52 Luật Nhà ở; thực hiện trình tự thủ tục bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ) và các quy định pháp luật có liên quan.

9. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo 334 căn chung cư nhà ở xã hội đủ điều kiện được bán hình thành trong tương lai nhưng Chủ đầu tư không bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai mà thực hiện thế chấp 334 căn chung cư nhà ở xã hội thì việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai 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.

10. Thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 của Bộ Xây dựng về Thông tư ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và các quy định pháp luật hiện hành; thực

hiện việc ký hợp đồng theo quy định tại Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành (trong đó cần xác định rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung của nhà chung cư; nhà sinh hoạt cộng đồng; chỗ để xe, việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; kinh phí bảo trì nhà chung cư; cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh... đảm bảo theo đúng quy định hiện hành).

11. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai thì Sở Xây dựng sẽ thu hồi lại Thông báo, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vi phạm.

12. Chủ đầu tư sớm triển khai các nội dung còn lại của dự án theo đảm bảo theo tiến độ, kế hoạch và quy định hiện hành.

13. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề nghị xác nhận, thông báo đủ điều kiện bán nhà ở xã hội 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 nhà ở xã hội 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 phúc đáp Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội.!

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở TNMT (p/h);
- UBND TP Hạ Long (p/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- Công thông tin ĐT (đăng tải);
- Lưu: VP, QL N03 (đ/c Bông).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Xuân Điệp

