

Số: /SXD-QLN&TTBĐS
V/v Thông báo bán, cho thuê mua 102
căn chung cư thương mại 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

Quảng Ninh, ngày tháng 12 năm 2024

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 hồ sơ kèm theo văn bản số 451/2024/CV-GI ngày 20/11/2024 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 thông báo đủ điều kiện bán đối với 102 căn chung cư thương mại 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” và văn bản số 465/2024/CV-GI ngày 27/11/2024 cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật của Chủ đầu tư tại dự án.

Căn cứ: (1) Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023; (2) Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở của Chính phủ;

Căn cứ các văn bản cung cấp thông tin liên quan đến dự án của các Sở, ban ngành¹;

Trên cơ sở hồ sơ dự án và cam kết của chủ đầu tư dự án, Sở Xây dựng có ý kiến sau:

I. Thông tin về dự án:

(1). Tên 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). Nhà đầu tư: Liên danh Công ty CP tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hà Nội (được chấp thuận tại Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 27/5/2022 của UBND tỉnh).

(3). Quy mô dự án (theo Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 và 2126/QĐ-UBND ngày 27/7/2022 của UBND tỉnh):

¹ (1) Văn bản số 173/VPĐK ngày 27/11/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh “V/v trả lời Văn bản số 4836/SXD-QLN&TTBĐS của Sở Xây dựng”; (2) Văn bản số 1665/NHNo.TT-KHDN ngày 26/11/2024 của Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh Thanh Trì “V/v Trả lời CV số 4862/SXD-QLN&TTBĐS của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh”; (3) Văn bản số 2912/CTHADS-NV ngày 29/11/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh “V/v cung cấp thông tin về kê biên để đảm bảo thi hành án Dự án khu nhà ở xã hội thuộc khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, TP. Hạ Long và Dự án khu dân cư Vĩnh Hồng, phường Mao Khê, thành phố Đông Triều”; (4) 04 Đơn vị (Sở Tài nguyên và Môi trường; Cục Thuế tỉnh; Toà án nhân dân tỉnh; UBND thành phố Hạ Long) đến hạn 16h ngày 02/12/2024 không có ý kiến tham gia (Sau thời gian trên, các đơn vị không có ý kiến tham gia được coi là đồng ý với nội dung đề xuất của Chủ đầu tư) – Sở Xây dựng lấy ý kiến đôn đốc tại văn bản số 4999/SXD-QLN&TTBĐS ngày 02/12/2024.

- Tổng diện tích sử dụng đất: 25.900m²; trong đó: Diện tích đất xây dựng công trình: 7.409,7m²; Đất cây xanh: 5.185m²; Đất hạ tầng kỹ thuật: 13.305,3m²;

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 3.880 người.

- Quy mô các hạng mục công trình:

+ Đầu tư xây dựng hệ thống HTKT trong phạm vi dự án 25.900m² và đấu nối HTKT chung của dự án Khu dân cư đôi Ngân Hàng.

+ Đầu tư xây dựng 03 tòa nhà chung cư, trong đó: 02 tòa cao 19 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật; 01 tòa cao 17 tầng + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật + 01 tầng bán hầm; diện tích xây dựng 7.409,7m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 125.220,3m², cụ thể:

(i) Công trình CT-01 (Nhà ở xã hội): Cao 19 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật mái (khoảng 416 căn hộ);

(ii) Công trình CT-02 (Nhà ở xã hội): Cao 19 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật mái (khoảng 374 căn hộ);

(iii) Công trình CT-03 (Nhà ở thương mại): Cao 17 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật mái + 01 tầng bán mái (Tầng hầm: Bố trí đỗ xe tự động; Tầng 1: Bố trí khu thương mại dịch vụ, văn phòng; Tầng lửng : Bố trí để xe ô tô và xe máy; Tầng 2: Bố trí văn phòng, dịch vụ thương mại và kỹ thuật bể bơi; Tầng 3: Bố trí bể bơi, văn phòng, dịch vụ thương mại, phòng của Ban quản lý tòa nhà, phòng sinh hoạt cộng đồng; Tầng 4 đến tầng 17: Bố trí các căn hộ chung cư (khoảng 196 căn hộ); Tầng kỹ thuật mái: Bố trí tum thang, hệ thống kỹ thuật).

(4). Vốn đầu tư của dự án (sơ bộ chi phí thực hiện dự án): Khoảng: 1.361,0 tỷ đồng (*trong đó: Chi phí đầu tư xây dựng khoảng 1.361,0 tỷ đồng*).

(5). Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

(6). Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long.

(7). Tiến độ thực hiện dự án:

- Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư: Từ Quý IV/2021 đến Quý IV/2022.

- Thi công xây dựng công trình: Quý I/2023 đến Quý IV/2025.

- Hoàn thiện toàn bộ dự án, bàn giao đưa vào sử dụng: Trong Quý I/2026.

II. Pháp lý của Dự án:

1. Về thủ tục đầu tư của dự án:

- 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 “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”.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án

2.1. Hồ sơ quy hoạch đô thị²:

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”.

2.2. Hồ sơ thiết kế:

- 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”.

- 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 Chủ đầu tư “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 Chủ đầu tư “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”.

- Ngày 06/01/2023, Chủ đầu tư 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 Chủ đầu tư “Về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án: Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân

² Cơ quan phê duyệt, cơ quan thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng dự án chịu trách nhiệm theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và các Nghị định, Thông tư có liên quan.

cur đòi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

3. Hồ sơ Giấy phép xây dựng:

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

4. Thông báo khởi công:

Thông báo số 01/2022/TB-QLDA ngày 22/10/2022 của Chủ đầu tư Thông báo khởi công dự án.

5. Giấy tờ nghiệm thu:

- Công văn số 176/2023/TC-QLDA ngày 20/7/2023 của Chủ đầu tư “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).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng số 01/NTHTHM/LICOGI12 ngày 02/02/2024 (hoàn thành hạng mục phần móng tòa nhà CT3).

- Văn bản số 443/GĐ-DDCN ngày 14/5/2024 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng.

6. Thông tin về đất đai của dự án:

- 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 đòi Ngân hàng tại 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 đòi 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”.

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 đồi 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 20/11/2024, Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh Thanh Trì đã có Thông báo số 1640/TB-GI/NHNo.TT-KHKD thông báo giải chấp tài sản đảm bảo 102 căn hộ chung cư tại tòa CT3 (*Có chi tiết kèm theo văn bản*).

- Ngày 26/11/2024, Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh Thanh Trì đã có Thông báo số 1665/NHNo.TT-KHKD, xác nhận: *Agribank Chi nhánh Thanh Trì xác nhận 102 căn hộ cao tầng thuộc dự án “Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đồi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long” đã được Agribank Chi nhánh Thanh Trì giải chấp 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 số 6 Hà Nội ngày 20/11/2024.*

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua:

Thông tin về 102 căn chung cư thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo Phụ lục 01 tại văn bản số 451/2024/CV-GI ngày 20/11/2024 của Chủ đầu tư (*Danh sách kèm theo*).

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đủ điều kiện bán:

Căn cứ Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, dự án đáp ứng các điều kiện sau:

- Về khởi công: Chủ đầu tư đã có Thông báo khởi công số 01/2022/TB-QLDA ngày 22/10/2022.

- Về giấy tờ quyền sử dụng đất: (1) UBND tỉnh đã ban hành 02 Quyết định số: 2721/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 và số 1261/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 thu hồi đất, giao đất cho dự án; (2) Cục Thuế tỉnh đã ban hành Quyết định 6799/QĐ-CTQN ngày 30/6/2023 miễn tiền sử dụng đất cho dự án.

- Về giấy phép xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng: Dự án đã được Sở Xây dựng cấp 02 Giấy phép xây dựng số: 188/GPXD-SXD ngày 28/10/2022 (Cấp phép phân cọc) và số 10/GPXD-SXD ngày 16/01/2023 (*Có kèm theo hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng*).

- Về Giấy tờ nghiệm thu: (1) Về hạ tầng kỹ thuật: 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); (2) Về phần móng: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng số 01/NTHTHM/LICOGI12 ngày 02/02/2024 (hoàn thành hạng mục phần móng tòa nhà CT3) và văn bản số 443/GĐ-DDCN ngày 14/5/2024 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng (Phần ngầm tòa nhà CT03 đến cos +0,00m); (3) Tình hình thực tế thi công dự án: Theo báo cáo số

24/BC-QLDA ngày 08/11/2024 của Ban Quản lý các dự án Công ty CP Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu, tòa nhà CT-03 đã hoàn thành phần thô, đang thực hiện công tác hoàn thiện, lắp đặt thiết bị.

- Về việc Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua: Dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 và chấp thuận Nhà đầu tư tại 1389/QĐ-UBND ngày 27/5/2022.

- Về việc đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14³ của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

+ Sở Xây dựng đã có 02 văn bản xin ý kiến tham gia của các đơn vị. Đến nay, Sở Xây dựng đã nhận được 03/7 ý kiến tham gia⁴. Dự án đến thời điểm hiện tại: 102 căn chung cư thương mại tại dự án đã được giải chấp, không thể chấp tại ngân hàng⁵ và Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án⁶.

+ UBND tỉnh đã ban hành 02 Quyết định số: 2721/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 và số 1261/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 thu hồi đất, giao đất cho dự án.

+ Cục Thuế tỉnh đã có Quyết định số 6799/QĐ-CTQN ngày 30/6/2023 miễn tiền sử dụng đất cho dự án.

³ **Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh**

1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trừ nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sản xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án bất động sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này;

b) Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;

đ) Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

e) Đã được công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật này.

2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này;

b) Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh;

⁴ Còn 04 đơn vị chưa có ý kiến gồm: Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND thành phố Hạ Long, Tòa án nhân dân tỉnh; Cục Thuế tỉnh (Hạn cho ý kiến tham gia trước 16h ngày 02/12/2024).

⁵ Ý kiến tham gia tại văn bản số 173/VPĐK ngày 27/11/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và văn bản số 1665/NHNo.TT-KHDN ngày 26/11/2024 của Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh Thanh Trì.

⁶ Văn bản số 2912/CTHADS-NV ngày 29/11/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

+ Chủ đầu tư đã có văn bản số 465/2024/CV-GI ngày 27/11/2024 cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các nội dung này. Trường hợp sau khi các đơn vị có ý kiến tham gia mà dự án không đảm bảo theo điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật như đã cam kết.

- Về điều kiện dự án đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định: Tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, chủ đầu tư phải thực hiện trước khi ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở. Qua rà soát Chủ đầu tư đã công bố thông tin về dự án trên trang web của doanh nghiệp.

- Về việc giải chấp liên quan: 102 căn chung cư thương mại tại dự án đã được Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh Thanh Trì đã có Thông báo số 1640/TB-GI/NHNo.TT-KHKD ngày 20/11/2024 thông báo giải chấp tài sản đảm bảo (*Có chi tiết kèm theo văn bản*) và văn bản số 1665/NHNo.TT-KHKD ngày 26/11/2024.

Căn cứ quy định của pháp pháp luật hiện hành, ý kiến của các cơ quan có liên quan, tình hình triển khai thực tế dự án đến nay, hồ sơ đề nghị của Chủ đầu tư và nội dung đánh giá theo Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, Sở Xây dựng xác nhận và thông báo: 102 căn chung cư thương mại (tòa CT3) 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, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

(Chi tiết danh sách 102 căn chung cư nhà ở thương mại theo đề xuất của Chủ đầu tư tại văn bản số 451/2024/CV-GI ngày 20/11/2024 và Thông báo số 1640/TB-GI/NHNo.TT-KHKD ngày 20/11/2024 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)

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án và đề nghị của Sở Xây dựng:

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

1. Việc mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải đảm bảo nguyên tắc quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

2. Thực hiện nghiêm việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Thực hiện bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và quy định có liên quan.

4. Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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.

6. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch (quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị), điều chỉnh dự án dẫn đến thay đổi thông tin nhà ở được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (loại nhà, ký hiệu, vị trí, diện tích, ...) chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để điều chỉnh lại văn bản này đảm bảo theo quy định hiện hành.

7. Thực hiện trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

8. Sử dụng nguồn vốn đã huy động từ việc bán nhà ở hình thành trong tương lai vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án (cụ thể đối với 102 căn chung cư thương mại trên trên); nghiêm cấm việc huy động vốn vượt quá số tiền 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 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.

9. Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, ký hợp đồng mua bán nhà ở đề nghị Chủ đầu tư dự án phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 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 quy định Nghị định 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ “Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

10. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư 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 xác nhận của Sở Xây dựng theo quy định.

11. Trường hợp thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai làm phát sinh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với dự án (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.

12. 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 văn bản này, chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vi phạm.

13. Thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng “Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở” và các quy định pháp luật hiện hành; thực hiện việc ký hợp đồng theo quy định tại Thông tư số Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 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).

14. 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.

15. Chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ gửi Sở Xây dựng thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua; chịu trách nhiệm về việc triển khai, thực hiện dự án đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành. 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 kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023, 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 Tài nguyên và Môi trường; Cục Thuế tỉnh; Toà án nhân dân tỉnh; Cục thi hành án dân sự tỉnh; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh (p/h);
- UBND TP Hạ Long (p/h);
- Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh Thanh Trì (p/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- Công thông tinĐT (đăng tải);
- Lưu: VP, QLN03(d/c Bông).

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Tuấn