

Số: **175** /SXD-QLN&TTBĐS

Quảng Ninh, ngày **26** tháng 5 năm 2020

V/v Thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 30 căn nhà ở liền kề LK-3 thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1.

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn.

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 0805/2019/CV-CEOVD ngày 13/5/2020 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn “V/v Đề nghị thông báo đủ điều kiện để bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 30 căn nhà ở liền kề LK-3A, LK-3B, LK-3C và LK-3D thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh” và văn bản số 2205/2020/BC-CEOVD ngày 22/5/2020 (gửi kèm các 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”;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 “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 Quyết định số 3717/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh “Ban hành Quy định về quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Quyết định số 3186/2016/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của UBND tỉnh “V/v Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng”;

Sau khi kiểm tra thực tế và nghiên cứu các hồ sơ, tài liệu của dự án, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**I. Thành phần hồ sơ xin cấp thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:**

**1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp:**

- Quyết định số 3026/QĐ-UBND ngày 08/8/2018 của UBND tỉnh “Về việc thu hồi 667.598,3 m<sup>2</sup> đất của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Bảo Nguyên và cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn tiếp tục thuê đất để



thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái Bái Tử Long tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn”.

- Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 09/01/2019 của UBND tỉnh “Về việc thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh mục đích sử dụng đất (đợt 1) giao cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn để thực hiện dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1”.

- Quyết định số 2857/QĐ-UBND ngày 15/7/2019 của UBND tỉnh “Về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn (đợt 2) tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn để thực hiện dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1”.

- Quyết định số 4497/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 của UBND tỉnh “Về việc phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền 1 lần tại dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu I, huyện Vân Đồn”.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa đợt 3 ngày 12/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Thông báo số 289/TB-BQLKKT-NVTC ngày 31/12/2019 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Thông báo nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất.

- 30 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn ngày 03/3/2020 (Có danh sách kèm theo).

## **2. Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công:**

- Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City (tên cũ là Khu tổ hợp nghỉ dưỡng Sonasea Dragon Bay) tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn”.

- Quyết định số 40/QĐ-BQLKKT ngày 12/4/2019 của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh “V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn”.

- Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh “Về việc điều chỉnh dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn”.

- Văn bản số 69/TĐ-SXD ngày 20/4/2020 của Sở Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình Nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ LK-3 (các khối nhà LK-3A, LK-3B, LK-3C, LK-3D) thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn”.

- Văn bản số 106/TĐ-SXD ngày 13/5/2020 của Sở Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng Nhà ở liền kề và cảnh quan phố đi bộ LK-3 (các khối nhà LK-3A, LK-3B, LK-3C, LK-3D) thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1



tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn”.

- Văn bản số 1055/BQLKKT-QHXD ngày 14/5/2020 của Ban Quản lý khu kinh tế “V/v thiết kế tầng cao công trình nhà ở liền kề các lô LK-3, LK-5, LK-6 thuộc dự án Khu tổ hợp khách sạn Sonasea Vân Đồn Complex thuộc Dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City – Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn”.

### **3. Giấy phép xây dựng:**

- Giấy phép xây dựng số 107/GPXD do UBND huyện Vân Đồn cấp ngày 15/5/2020 cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn.

### **4. Giấy tờ về nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật:**

- Các Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật hạng mục giao thông và an toàn giao thông phân khu 1: số GT/2/NTGD ngày 22/01/2019; số GT/3/NTGD ngày 22/01/2019; số GT/4/NTGD ngày 23/01/2019; số GT/5/NTGD ngày 30/3/2019; số GT/6/NTGD ngày 14/4/2019; số GT/7/NTGD ngày 19/4/2019, số GT/8/NTGD ngày 27/4/2019.

- Chưa có biên bản nghiệm thu các hạng mục hạ tầng kỹ thuật như: Thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cây xanh..(theo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (không bao gồm hạng mục cấp điện) tại văn bản số 443/TĐ-SXD ngày 19/9/2018); Biên bản nghiệm thu hạng mục cấp điện trong phạm vi tại khu vực nhà ở liền kề LK-3.

- Tuy nhiên, trên thực tế: Chủ đầu tư đã thực hiện san nền 100%; thi công phần lòng đường giao thông 100% trong phạm vi 30 căn nhà liền kề LK-3; đang thực hiện ép cọc móng 30 căn nhà liền kề LK-3; chủ đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 căn nhà liền kề LK3. Về hồ sơ thiết kế 30 căn nhà liền kề đã được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 106/TĐ-SXD ngày 13/5/2020; UBND huyện Vân Đồn cấp Giấy phép xây dựng số 107/GPXD ngày 15/5/2020.

## **II. Kết luận:**

Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 19, 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” và Điều 9, Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Điều 9 Quyết định số 3717/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh Ban hành quy định về quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

Sở Xây dựng xác nhận và thông báo: 30 căn nhà ở liền kề LK-3 thuộc dự án Khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Sonasea Vân Đồn Harbor City - Phân khu 1 tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn do Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (Vị trí, kích thước, diện tích các căn nhà liền kề theo Quy hoạch chi tiết xây dựng được Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 của UBND tỉnh; Quyết định số 40/QĐ-BQLKKT ngày 12/4/2019 của Ban Quản lý khu kinh

tế tỉnh và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản 106/TĐ-SXD ngày 13/5/2020).

### III. Kiến nghị:

Đề nghị Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn có trách nhiệm thực hiện một số nội dung sau:

- Thực hiện việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong việc 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.

- 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 chủ đầu tư được huy động vốn vượt quá số tiền mua, cho 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.

- Trường hợp có chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các quy định hiện hành.

- Tiếp tục triển khai hoàn thành dự án theo tiến độ đã được phê duyệt tại Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh.

- Triển khai thực hiện nội dung (1) tại văn bản số 6738/UBND-XD4 ngày 07/9/2017 của UBND tỉnh “V/v tăng cường công tác quản lý, giám sát, chấn chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản, huy động vốn cho phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”.

Sở Xây dựng xác nhận, thông báo và đề nghị Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vân Đồn thực hiện theo quy định.

#### Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Như trên;
- Sở TNMT (p/h);
- UBND huyện Vân Đồn (p/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QLNT&TTBDS<sub>3</sub>.



KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Tuấn