

Số: **1180/SXD-QLN**

Vĩnh Long, ngày 10 tháng 6 năm 2022

V/v ý kiến về hồ sơ thông báo điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu dân cư Phước Thọ 1, khóm 4, phường 3, thành phố Vĩnh Long

Kính gửi: Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ

Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long có nhận Văn bản số 3105/2022/CV-TTLPT đề ngày 31/5/2022 của Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ “về việc điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai dự án Khu dân cư Phước Thọ 1, tại khóm 4, phường 3, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long” (đính kèm các hồ sơ có liên quan).

Qua xem xét hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, đối chiếu với các quy định của pháp luật hiện hành, Sở Xây dựng phúc đáp đến chủ đầu tư các nội dung sau:

I. Thông tin chung của dự án (Theo Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 1721/QĐ-UBND ngày 09/7/2020 của UBND tỉnh Vĩnh Long)

- Tên dự án: Khu Dân cư Phước Thọ 1
- Địa điểm dự án: khóm 4, phường 3, thành phố Vĩnh Long
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ
- Diện tích đất: 61.501,8 m²
- Quy mô nhà ở của dự án: 274 căn, trong đó:
 - + Nhà ở liền kề (LK): 148 căn;
 - + Nhà ở liền kề kết hợp thương mại (SH): 106 căn;
 - + Nhà Biệt thự (BT): 20 căn.

II. Các giấy tờ về pháp lý dự án làm cơ sở, điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai do chủ đầu tư cung cấp

1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 595989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 19/10/2018 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T (là chủ sở hữu). Đến ngày 22/5/2020, Văn phòng Đăng ký Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận nội dung thay đổi. Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T góp vốn cho Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1501112098, địa chỉ trụ sở chính: Số 53C8 đường Phạm Thái Bường, khóm 1, phường 4, thành phố Vĩnh Long; theo hồ sơ số 200205-0151.GP.001. Diện tích thửa đất: 61.501,8m², mục đích: đất ở tại đô thị.

2. Hồ sơ dự án

- Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 của UBND tỉnh Vĩnh Long về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Thọ, phường 3, thành phố Vĩnh Long;

- Quyết định số 1721/QĐ-UBND ngày 09/7/2020 của UBND tỉnh Vĩnh Long về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu dân cư Phước Thọ 1;

- Quyết định số 2676/QĐ-UBND ngày 07/10/2020 của UBND tỉnh Vĩnh Long về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu dân cư Phước Thọ 1”;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 173/TD-PCCC ngày 18/8/2020 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ Công an tỉnh Vĩnh Long đối với Hệ thống giao thông và Hệ thống cung cấp nước chữa cháy ngoài nhà.

3. Thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

- Văn bản số 2764/SXD-QLXD ngày 30/11/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng công trình Khu dân cư Phước Thọ 1; Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật;

- Văn bản số 780/SXD-QLXD ngày 23/4/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở xây dựng công trình Nhà ở của dự án Khu dân cư Phước Thọ 1.

- Văn bản số 2862/SXD-QLXD ngày 29/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở của dự án Khu dân cư Phước Thọ 1;

- Hồ sơ bản vẽ thi công công trình Nhà ở đã được thẩm định.

4. Giấy phép xây dựng

- Giấy phép xây dựng số 34/GPXD ngày 14/8/2020 của Sở Xây dựng cấp cho các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư Phước Thọ 1 (07 công trình);

- Công trình nhà ở của dự án thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 30 Điều 2 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.

5. Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ

- Biên bản số 01/SL/NT-HTGD ngày 10/9/2021 nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng (thi công san lấp mặt bằng và đường tạm thi công);

- Biên bản số 01-HTKT/NT-HTGD ngày 10/9/2021 nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng (thi công hạ tầng kỹ thuật; thi công cọc thí nghiệm, cọc đại trà và thí nghiệm cọc);

- Văn bản số 920/SXD-GĐXD ngày 12/5/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình “Khu dân cư Phước Thọ 1 (lần 1).

6. Các giấy tờ khác

a) Về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

Văn bản số 18/2022/TB-SHB ngày 19/5/2022 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) cam kết phát hành thư bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai đối với Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ. Nội dung văn bản, Ngân hàng SHB cam kết sẽ phát hành bảo lãnh bàn giao nhà ở cho Bên được bảo lãnh đối với nhà ở thuộc “Dự án xây dựng nhà ở Khu dân cư Phước Thọ 1”, thời hạn hiệu lực của cam kết kể từ ngày 18/5/2022 đến ngày 17/5/2025 (kèm theo mẫu thư bảo lãnh giao nhà ở hình thành trong tương lai).

b) Về thế chấp dự án:

- Tại Bản cam kết đề ngày 31/5/2022, Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ cung cấp nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của dự án Khu dân cư Phước Thọ 1 đang được thế chấp tại ngân hàng SHB - chi nhánh Vĩnh Long theo hợp đồng tín dụng số: 0098/2021/HĐTDTDH-PN/SHB.132200 ngày 28/12/2021 và được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 28/12/2021 (bao gồm thế chấp đất và tài sản trên đất). Đồng thời, công ty cam kết sẽ có biên bản thỏa thuận với khách hàng rằng:

các tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu dân cư Phước Thọ 1 đang được thế chấp tại ngân hàng SHB – chi nhánh Vĩnh Long và phải được khách hàng có Biên bản thống nhất “về việc mua mà không phải giải chấp” trước khi thực hiện việc mua bán tài sản hình thành trong tương lai tại dự án này (theo khoản 2 Điều 19 Nghị định 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);

- Thông báo số 41/2022/TB-SHN ngày 30/5/2022 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) về việc chấp thuận mở bán dự án “Khu nhà dân cư Phước Thọ 1, phường 3, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long”. Nội dung văn bản, Ngân hàng SHB (bên nhận thế chấp dự án) đồng ý chấp nhận cho Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ (đơn vị thế chấp dự án) được phép mở bán dự án này, thời hạn hiệu lực của thông báo kể từ ngày 30/5/2022 đến ngày 28/12/2026.

III. Ý kiến Sở Xây dựng về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

Qua xem xét các giấy tờ về pháp lý dự án làm cơ sở, điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai do chủ đầu tư cung cấp nêu trên và nhu cầu của chủ đầu tư tại Văn bản số 3105/2022/CV-TTLPT đề ngày 31/5/2022, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Các căn nhà thuộc dự án Khu Dân cư Phước Thọ 1 do Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ làm chủ đầu tư có hồ sơ pháp lý chứng minh đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (*đính kèm danh sách 274 căn nhà*).

2. Do dự án này đang được chủ đầu thế chấp tại tổ chức tín dụng, nên trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản gửi về Sở Xây dựng kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc Biên bản thống nhất của bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được bán, thuê mua nhà ở đó (*theo quy định tại Điều 147 của Luật Nhà ở năm 2014 và quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP*); giấy tờ của ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với khách hàng

(theo quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014), đề Sở Xây dựng kiểm tra và có ý kiến thống nhất.

3. Ngoài ra, yêu cầu Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ (chủ đầu tư) có trách nhiệm và thực hiện các nội dung:

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực đã nêu tại Văn bản số 3105/2022/CV-TTLPT đề ngày 31/5/2022 và Bản cam kết đề ngày 31/5/2022.

b) Tổ chức triển khai dự án theo tiến độ được phê duyệt. Thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản theo đúng quy định pháp luật và chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật nếu trường hợp để xảy ra sai phạm theo quy định.

c) Liên hệ với Sở Xây dựng, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh hướng dẫn, thống nhất nếu trường hợp tổ chức, cá nhân người nước ngoài mua nhà ở trong dự án.

d) Công bố công khai thông tin của bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Nay, Sở Xây dựng có ý kiến đến Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Ban GD Sở;
- UBND thành phố Vĩnh Long (để biết);
- Thanh tra Sở Xây dựng (theo dõi, kiểm tra);
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QL.N.

GIÁM ĐỐC

Đoàn Thanh Bình

Phụ lục
Danh sách các căn nhà thuộc dự án Khu Dân cư Phước Thọ 1
do Công ty TNHH T&T Land Phước Thọ làm chủ đầu tư có hồ sơ pháp lý
chứng minh đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai
được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1, Điều 55
của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

*(Kèm theo Công văn số 1180/SDXD-QLN ngày 10/6/2022
của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long)*

Số TT	Loại nhà, dãy nhà (theo quy hoạch)	Số lượng căn nhà	Diện tích đất (m2)
I	Nhà ở liền kề (LK)	148	14.533,1
1	LK1	25	2.364,9
2	LK2	29	2.756,7
3	LK3	33	3.170,9
4	LK4	30	2.819,0
5	LK5	31	3.421,6
II	Nhà ở liền kề kết hợp thương mại (SH)	106	12.431,7
1	SH9	11	1.374,5
2	SH10	46	5.360,7
3	SH11	42	4.878,0
4	SH12	7	818,5
III	Nhà Biệt thự (BT)	20	5.396,8
1	BT2	6	1.752,3
2	BT3	7	1.950,0
3	BT4	7	1.694,5
	TỔNG CỘNG		32.361,6