

UBND TỈNH HẬU GIANG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Hậu Giang, ngày tháng 6 năm 2022

V/v bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 33 căn nhà ở liên kế thuộc dự án Khu đất công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ.

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư AMECC Hậu Giang.

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 79/CV-AMEHG ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Công ty Cổ phần đầu tư AMECC Hậu Giang (*đính kèm hồ sơ liên quan*) về việc ra thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: Khu đất công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ.
- Địa điểm dự án: Khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư AMECC Hậu Giang. Có giấy chứng nhận kinh doanh số: 6300311889 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hậu Giang cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 09/7/2020.
- Địa chỉ trụ sở: PG3-11, đường 3 tháng 2, khu vực 3, phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
- Diện tích khu đất: 8.837,5m² (*theo Quyết định số 1977/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Amecc Hậu Giang đối với khu đất Công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ*). Trong đó:
 - + Diện tích đất có tính thu tiền sử dụng đất (đất ở tại đô thị): 2.870,9m². Thực hiện xây dựng nhà ở theo đúng quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt (*kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 33 thửa đất số: 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248 và 249 thuộc Tờ bản đồ số 13*).

+ Diện tích đất không tính thu tiền sử dụng đất (đất công cộng; đất cây xanh; đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (HT); đất giao thông): 5.966,6m² (Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).

II. Các giấy tờ pháp lý làm cơ sở để bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

- Ngày 31/07/2020, UBND tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 1384/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đối với Khu đất Công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, theo đề nghị của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2292/TTr-STNMT ngày 24/7/2020, trong đó diện tích khu đất đấu giá là 8.837,5m² (bao gồm: Diện tích đất có tính thu tiền sử dụng đất (đất ở tại đô thị): 2.870,9m² và Diện tích đất không tính thu tiền sử dụng đất (đất công cộng; đất cây xanh; đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (HT); đất giao thông): 5.966,6m²).

- Ngày 21/08/2020, UBND tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 1482/QĐ-UBND về việc đấu giá quyền sử dụng đối với Khu đất Công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, theo đề nghị của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2569/TTr-STNMT ngày 13/8/2020, trong đó giao UBND thị xã Long Mỹ làm đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá theo đúng quy định của Pháp luật.

- Ngày 15/12/2020, UBND tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 2376/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng tại Khu đất Công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, theo đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 2755/BC-STC ngày 09/12/2020, trong đó giao Sở Tài chính phê duyệt giá khởi điểm theo phân cấp tại Công văn số 384/UBND-KT ngày 21/3/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh.

- Ngày 28/12/2020, Sở Tài chính tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 958/QĐ-STC về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng tại Khu đất Công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng tại Khu đất Công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ là 54.465.718.000 đồng.

- Ngày 23/6/2021, UBND tỉnh Hậu Giang ban hành Văn bản số 850/UBND-NCTH về việc chủ trương giao đất cho Công ty Cổ phần đầu tư AMECC Hậu Giang đối với Khu đất Công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, theo báo cáo của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Văn bản số 202/BC-STNMT ngày 12/5/2021.

- Ngày 26/8/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hậu Giang cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Công ty Cổ phần đầu tư AMECC Hậu Giang đối với dự án Khu đất Công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, mã số dự án: 0082781170.

- Ngày 19/10/2021, UBND tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 1977/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty Cổ phần đầu tư AMECC Hậu Giang đối với Khu đất Công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, theo đề nghị của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Văn bản số 515/TTr-STNMT ngày 12/10/2021.

- Ngày 06/01/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất của 33 lô đất thuộc dự án Khu đất công viên 3-2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tổng diện tích đất được cấp 2.870,9m² (Mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị), cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư AMECC Hậu Giang.

- Quyết định số 1580/QĐ-UBND.QLĐT ngày 15/06/2020 của UBND thị xã Long Mỹ về việc phê duyệt tổng mặt bằng Khu đất Công viên 3 tháng 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ.

- Văn bản số 1026/UBND-QLĐT ngày 30/03/2022 của UBND thị xã Long Mỹ về việc cập nhật điều chỉnh kích thước và diện tích các lô nền trong tổng mặt bằng Khu đất Công viên 3 tháng 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ.

- Công văn số 2204/SXD-QLXD ngày 15 tháng 12 năm 2021 về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu đất công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, hạng mục Hạ tầng kỹ thuật.

- Quyết định số 140/QĐ-AMEHG ngày 15/12/2021 của Công ty Cổ phần đầu tư Amecc Hậu Giang về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu đất công viên 3-2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật.

- Công văn số 478/SXD-QLXD ngày 12 tháng 4 năm 2022 về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu đất công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, hạng mục Nhà ở liên kế, cải tạo Công viên.

- Quyết định số 61/QĐ-AMEHG ngày 28/4/2022 của Công ty Cổ phần đầu tư Amecc Hậu Giang về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu đất công viên 3-2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, hạng mục: Nhà liên ở kế, cải tạo Công viên.

- Báo cáo thẩm tra số 03/BCTT.2022 ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Thành Nhân về việc báo cáo kết quả thẩm tra

thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Khu đất công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, hạng mục Nhà ở liên kế, cải tạo Công viên.

- Quyết định số 72/QĐ-AMEHG ngày 20/5/2022 của Công ty Cổ phần đầu tư Amecc Hậu Giang về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Khu đất công viên 3-2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, hạng mục: Nhà liên ở kế, cải tạo Công viên.

- Giấy phép xây dựng số 63/GPXD ngày 31/12/2021 và giấy phép xây dựng số 31/GPXD ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ cấp

- Thông báo số 101/TB-SXD ngày 23/5/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

III. Về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

1. Căn cứ quy định tại Điều 55 của Văn bản hợp nhất Luật Kinh doanh Bất động sản số 12/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020, Điều 69 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Điều 19: (Ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại) của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và các cơ sở pháp lý có liên quan: Sở Xây dựng thông báo **33 căn nhà ở liên kế** thuộc dự án Khu đất công viên 3 tháng 2, khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ do Công ty Cổ phần đầu tư AMECC Hậu Giang làm chủ đầu tư **đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai**. Chi tiết theo giấy phép xây dựng số 31/GPXD ngày 26/5/2022, cụ thể theo bảng sau:

STT	Số giấy CNQSDĐ	Số hiệu thửa đất	Ký hiệu lô nền	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I			LÔ LK01	1149.20	1086.08	3439.4	
1	CT22270	244	LK01-01	92.30	86.56	292.99	3.17
2	CT22269	243	LK01-02	82.30	80.68	251.58	3.06
3	CT22268	242	LK01-3A	83.70	82.07	255.51	3.05
4	CT22267	241	LK01-3B	83.40	81.84	254.92	3.06
5	CT22266	240	LK01-05	82.00	76.38	262.66	3.20
6	CT22265	239	LK01-06	71.60	70.05	218.88	3.06
7	CT22264	238	LK01-07	73.50	71.98	225.09	3.06
8	CT22263	237	LK01-08	75.50	73.91	231.02	3.06
9	CT22262	236	LK01-09	109.90	76.04	237.34	2.16
10	CT22271	245	LK01-10	83.00	80.77	255.05	3.07
11	CT22272	246	LK01-11	78.00	76.45	238.59	3.06
12	CT22273	247	LK01-12A	78.00	76.45	238.59	3.06

STT	Số giấy CNQSDĐ	Số hiệu thửa đất	Ký hiệu lô nền	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)
13	CT22274	248	LK01-12B	78.00	76.45	238.59	3.06
14	CT22275	249	LK01-12C	78.00	76.45	238.59	3.06
II			LÔ LK02	1721.70	1440.47	4576.17	
15	CT22243	217	LK02-01	82.10	76.44	264.03	3.22
16	CT22244	218	LK02-02	77.50	76.00	236.76	3.05
17	CT22245	219	LK02-3A	77.50	76.00	236.76	3.05
18	CT22246	220	LK02-3B	77.50	76.00	236.76	3.05
19	CT22247	221	LK02-05	77.50	76.00	236.76	3.05
20	CT22248	222	LK02-06	77.50	76.00	236.76	3.05
21	CT22249	223	LK02-07	77.50	76.00	236.76	3.05
22	CT22250	224	LK02-08	82.10	76.44	264.03	3.22
23	CT22251	225	LK02-09	103.00	73.50	229.26	2.23
24	CT22252	226	LK02-10	103.00	73.50	229.26	2.23
25	CT22253	227	LK02-11	103.00	73.50	229.26	2.23
26	CT22254	228	LK02-12A	103.20	73.50	229.26	2.22
27	CT22255	229	LK02-12B	75.00	73.50	229.26	3.06
28	CT22256	230	LK02-12C	105.30	87.56	295.90	2.81
29	CT22261	235	LK02-15	87.30	82.53	268.31	3.07
30	CT22260	234	LK02-16	103.70	73.50	229.26	2.21
31	CT22259	233	LK02-17	103.00	73.50	229.26	2.23
32	CT22258	232	LK02-18	103.00	73.50	229.26	2.23
33	CT22257	231	LK02-19	103.00	73.50	229.26	2.23
			Tổng	2,870.90	2,526.55	8,015.57	

2. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần đầu tư AMECC Hậu Giang:

- Thực hiện 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 nhà 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 Văn bản hợp nhất Luật Kinh doanh Bất động sản số 12/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020; phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết;

- Chủ đầu tư phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng, đảm bảo theo quy định tại Điều 56 Văn bản hợp nhất Luật Kinh doanh Bất động sản số 12/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020.

- Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tư pháp về hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: “*Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai thì trước khi bán nhà ở trong dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua và bên nhận thế chấp có thỏa thuận khác*”

- Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở 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 thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

- Chủ đầu tư liên hệ Sở Xây dựng và phối hợp với Công an tỉnh Hậu Giang thống nhất về số lượng, tỷ lệ nhà ở thương mại cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu nhà ở trong dự án theo quy định của Điều 159, 160 và 161 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (nếu có);

- Công bố công khai thông tin của dự án theo quy định của Điều 6 Văn bản hợp nhất Luật Kinh doanh Bất động sản số 12/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020, đặc biệt là các thông tin như: hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có)./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- VP đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ;
- Ngân hàng Nhà nước - CN HG (để biết);
- UBND thị xã Long Mỹ (để biết);
- Thanh tra Sở (để kiểm tra);
- Văn Phòng SXD (đăng Website);
- Lưu: VT, QLN&TTBDS.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Công Tâm