

Số: /SXD-QLN

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 27 tháng 02 năm 2023

V/v thông báo đủ điều kiện bán nhà ở
hình thành trong tương lai đối với
Chung cư A2-1 (Chung cư Chí Linh
Center) thuộc dự án Khu trung tâm
Chí Linh, thành phố Vũng Tàu

Kính gửi: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Đ/c: Số 265, Lê Hồng Phong, Phường 8, TP. Vũng Tàu

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 22/DIC Group ngày 13/02/2023 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đề nghị chấp thuận được bán nhà ở hình thành trong tương lai các căn hộ tại Chung cư A2-1 (Chung cư Chí Linh Center) thuộc dự án Khu trung tâm Chí Linh, thành phố Vũng Tàu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án

1. Thông tin tổng thể dự án: Theo Quyết định số 344/TTg ngày 27/5/1996 và Quyết định số 907/TTg ngày 30/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ.

- Tên dự án: Khu Trung tâm Chí Linh.
- Tên chủ đầu tư: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- Địa điểm xây dựng: Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu.
- Diện tích sử dụng đất khoảng 99,7ha.

2. Thông tin về công trình Chung cư A2-1 (Chung cư Chí Linh Center):
Theo Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 06/01/2022 và số 19/GPXD ngày 21/09/2022 của Sở Xây dựng.

- Diện tích đất thực hiện công trình: 7.482,07m².
- Diện tích đất xây dựng công trình: 4.398,57m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 93.571,8m².
- Quy mô công trình gồm: 02 tầng hầm, 25 tầng nổi (khối đế cao 05 tầng, khối tháp cao 20 tầng và 01 tầng tum). Trong đó: Từ tầng 06 đến tầng 23 mỗi tầng bố trí 30 căn hộ, tổng cộng 540 căn hộ; Tầng 24 và tầng 25 bố trí tổng cộng 26 căn duplex.

3. Hồ sơ pháp lý và quá trình triển khai thi công công trình

Công trình Chung cư A2-1 (Chung cư Chí Linh Center) thuộc dự án Khu Trung tâm Chí Linh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đầu tư; được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Đối với công trình Chung cư A2-1, Chủ đầu tư đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Sở Xây

dựng cấp phép xây dựng (*Chi tiết danh mục hồ sơ pháp lý đính kèm*).

Theo đó, công trình Chung cư A2-1 đã thi công hoàn thành phần ngầm (móng, tầng hầm) đã kiểm tra công tác thi công, nghiệm thu hoàn thành phần tại Biên bản ngày 27/10/2022. Đối với phần thân công trình, theo báo cáo tiến độ của Chủ đầu tư tại Báo cáo số 23/BC-DIC Group ngày 13/02/2023, đến thời điểm đề nghị thông báo mở bán, Chủ đầu tư đã thi công hoàn thiện phần thân của công trình đến tầng 6.

4. Về thế chấp dự án, quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai

Chủ đầu tư đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 066984 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng thế chấp số 01/2020/601139/HĐTC ngày 24/7/2020.

Ngày 15/11/2022, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu có văn bản số 103/BIDV.BRVT-KHDN2 chấp thuận cho Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng được hoàn tất các thủ tục mở bán căn hộ hình thành trong tương lai.

5. Về bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư với khách hàng

Ngày 03/11/2022, Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu có văn bản số 122/2022/OCB bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng về trách nhiệm bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng mua căn hộ thuộc công trình Chung cư A2-1 theo Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản.

II. Ý kiến của Sở Xây dựng

Đối chiếu quy định tại Điều 69 Luật Nhà ở; Điều 55, Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở, hồ sơ pháp lý của dự án, điều kiện thực tế đã thi công của Công trình; Sở Xây dựng thông báo **566 căn hộ** chung cư tại Chung cư A2-1 (Chung cư Chí Linh Center) thuộc dự án Khu trung tâm Chí Linh đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, cụ thể:

- Từ tầng 06 đến tầng 23, mỗi tầng 30 căn hộ, tổng cộng 540 căn hộ.
- Tầng 24 và tầng 25, tổng cộng 26 căn duplex.

(Vị trí, kích thước diện tích căn hộ theo hồ sơ bản vẽ được Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng thẩm định và Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 06/01/2022 và số 19/GPXD ngày 21/9/2022)

III. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

- Thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của bên bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản. Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các

thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp và chỉ thực hiện bàn giao nhà cho người mua căn hộ chung cư khi công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành;

- Thông báo cho khách hàng về giấy tờ quyền sử dụng đất của công trình; về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu và đã được đồng ý của Ngân hàng để Công ty được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại công trình nêu trên;

- Thực hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu tại văn bản số 103/BIDV.BRVT-KHDN2 ngày 15/11/2022 và Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu tại văn bản số 122/2022/OCB ngày 03/11/2022;

- Thực hiện việc 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 vốn huy động không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao căn hộ chung cư cho khách hàng và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất, bảo đảm theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Phải đảm bảo thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho tất cả khách hàng theo đúng quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản, trong đó, việc bảo lãnh bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai phải được lập thành hợp đồng với Ngân hàng TMCP Phương Đông, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu theo văn bản số 122/2022/OCB ngày 03/11/2022. Cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua;

- Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp về hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản khác 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 bán, cho thuê mua nhưng Chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp một phần hoặc toàn bộ nhà ở hình thành trong tương lai của Công trình thì việc bán, cho thuê mua nhà ở đủ điều kiện chỉ được thực hiện sau khi có văn bản xác nhận của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 2 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;

- Phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng Công trình Chung cư A2-1; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động 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;

- Thực hiện đăng ký hợp đồng mẫu để ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo mẫu hợp đồng được quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng để phối hợp với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Công an tỉnh thống nhất về số lượng, tỷ lệ nhà ở thương mại cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu trong dự án (nếu có);

- Công bố công khai thông tin của bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, đặc biệt 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);

- Chủ động phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế và các cơ quan liên quan để hoàn chỉnh, bổ sung và thực hiện các nội dung Chủ đầu tư đã cam kết tại văn bản số 24/CK-DIC Group ngày 13/02/2023 và văn bản số 340/DIC Corp-PTDA ngày 12/11/2021.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên để Quý Công ty biết, triển khai các công việc có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Tài nguyên và môi trường;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Giám đốc và các GD sở (để biết);
- Thanh tra sở (theo dõi);
- Văn phòng sở (để công bố thông tin trên website);
- Lưu: VT+QLN6.

GIÁM ĐỐC

Tạ Quốc Trung

Hồ sơ pháp lý Chung cư A2-1, thuộc dự án Khu trung tâm Chí Linh, tại phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu

(Kèm theo văn bản số /SXD-QLN ngày /02/2023 của Sở Xây dựng)

1. Về chủ trương đầu tư

- Quyết định số 344/TTg ngày 27/5/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt dự án đầu tư Khu trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu.

- Quyết định số 907/TTg ngày 30/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ - Bộ Xây dựng sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh – Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Quyết định 1330/QĐ-BXD ngày 19/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu Trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu.

2. Về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 463/QĐ-UB ngày 14/4/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch 1/500 Khu trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu.

- Quyết định số 1263/QĐ-UB ngày 31/3/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh Khu trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 6165/QĐ-UB ngày 11/12/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch mặt bằng phân lô Khu trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu.

- Quyết định số 3336/QĐ-UBND ngày 13/8/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lần 6) Khu Trung tâm Chí Linh.

- Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 08/06/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lần 7) khu Trung tâm Chí Linh – Thành phố Vũng Tàu.

3. Về đất đai:

Công trình Chung cư A2-1 được thực hiện trên khu đất có diện tích 7.482,07m², thuộc Quyết định số 907/TTg ngày 30/11/1996 của Thủ tướng Chính phủ giao đất để thực hiện dự án; Trong đó:

- Diện tích 5.270,9m² đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 066984 ngày 07/11/2018.

- Diện tích 2.211,2m² đất, UBND thành phố Vũng Tàu đã xác nhận hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại các văn bản số 5339/UBND-PTQĐ ngày 25/11/2016, văn bản số 2159/UBND-TNMT ngày 05/4/2021, văn bản số 4566/UBND-TNMT ngày 02/7/2021, văn bản số 6603/UBND-TNMT ngày 27/7/2022.

Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh đã làm phiếu chuyển thông tin địa chính sang Cục thuế Tỉnh để xác định nghĩa vụ tài chính theo các phiếu chuyển số 196+197+199/PCTTĐC-VPĐK ngày 07/5/2018 và phiếu chuyển số 279/PCTTĐC-VPĐK ngày 25/8/2022.

Ngày 16/8/2022, UBND Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho tạm nộp tiền sử dụng đất theo văn bản số 9944/UBND-VP và Tổng công ty chúng tôi đã tạm nộp tiền sử dụng đất đợt 1 theo văn bản số 8039/CCTKV-TrB ngày 31/8/2022 của Chi cục thuế Vũng Tàu-Côn Đảo.

4. Về thẩm định thiết kế và cấp phép xây dựng:

a) Về thẩm định thiết kế:

- Văn bản số 63/CPN-QLĐT ngày 06/3/2020 của Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án “Chung cư A2-1 (chung cư Chí Linh Center)”.

- Văn bản số 117/CPN-QLXD ngày 12/3/2021 của Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án “Chung cư A2-1 (chung cư Chí Linh Center)”.

- Văn bản số 46/KQ-SCC ngày 19/11/2021 do Trung tâm Tư vấn Xây dựng và Phát triển Đô thị phía Nam lập về Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Chung cư A2-1 (Chung cư Chí Linh Center).

b) Về cấp phép xây dựng

- Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 06/01/2022: Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: Chung cư A2-1 thuộc dự án Khu Trung tâm Chí Linh, thành phố Vũng Tàu.

- Giấy phép xây dựng số 19/GPXD ngày 21/09/2022: Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: Chung cư A2-1 thuộc dự án Khu Trung tâm Chí Linh, thành phố Vũng Tàu.

5. Biên bản kiểm tra công tác thi công, nghiệm thu hoàn thành phần móng công trình Chung cư A2-1 (Chung cư Chí Linh Center) ngày 27/10/2022 giữa Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát và đơn vị thi công.