

Số: 4974/SXD-QLN

Nghệ An, ngày 30 tháng 12 năm 2022

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với Nhà chung cư thuộc dự án Tòa nhà Lũng Lô – Vinh tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389

Xét đề nghị của Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389 tại văn bản số 40/2022/CV-389 ngày 29/12/2022 về việc đề nghị chấp thuận được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với các căn hộ chung cư theo Luật Kinh doanh bất động sản,

Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Hồ sơ, thủ tục pháp lý của công trình:

- Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 4545/QĐ-BQP ngày 19/10/2017 của Bộ Quốc phòng.
- Quyết định phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 số 3102/QĐ.UBND ngày 30/6/2016 của UBND tỉnh.
- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 285/QĐ-UBND ngày 23/01/2018 của UBND tỉnh Nghệ An.
- Quyết định số 3544/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án Tòa nhà Lũng Lô – Vinh tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 8844074321 chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 17/11/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp.
- Văn bản thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở số 474/HĐXD-QLDA ngày 14/6/2017 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng.
- Văn bản thẩm định thiết kế kỹ thuật số 1108/HĐXD-QLTK ngày 14/11/2017 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng.
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 180/TD-PCCC ngày 26/10/2017 của Cảnh sát PCCC tỉnh Nghệ An.
- Văn bản số 120/TC-QC ngày 12/4/2016 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số CX 268334 ngày 09/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An cấp.
- Giấy phép xây dựng số 87 GP/SXD ngày 24/11/2017 của Sở Xây dựng Nghệ An cấp.



- Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng phần móng và phần ngầm của Nhà chung cư thuộc dự án Tòa nhà Lũng Lô – Vinh.

2. Về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Căn cứ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, đối chiếu với hồ sơ pháp lý, tiến độ xây dựng Nhà chung cư thuộc dự án Tòa nhà Lũng Lô - Vinh, thành phố Vinh như đã nêu trên thì hiện nay Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389 đã đảm bảo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với các căn hộ ở (gồm 528 căn hộ ở từ tầng 3 đến tầng 26) của Nhà chung cư thuộc dự án Tòa nhà Lũng Lô – Vinh tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh.

3. Yêu cầu Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389:

- Tại văn bản số 40/2022/CV-389 ngày 29/12/2022, Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389 cam kết chưa thế chấp Dự án; chưa thế chấp quyền sử dụng đất và chưa thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai sẽ bán cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào, Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389 phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật đối với nội dung cam kết này. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo 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 (hoặc thế chấp dự án, thế chấp quyền sử dụng đất) thì việc bán, cho thuê mua nhà ở 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 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Triển khai các bước tiếp theo của việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, 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), 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 các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; đồng thời phải thực hiện đầy đủ các quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của bên bán.

- Thực hiện bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

- Thực hiện việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại Dự án nêu trên; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở 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.

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc xây dựng công trình đúng theo quy hoạch, thiết kế đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và giấy phép xây dựng được cấp.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với đối với các căn hộ ở (gồm 528 căn hộ ở từ tầng 3 đến tầng 26) của Nhà chung cư thuộc dự án Tòa nhà Lũng Lô – Vinh tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh do Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389 làm chủ đầu tư. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở XD (b/c);
- Các Phó GD Sở XD;
- Thanh tra sở;
- Văn phòng Sở (đăng tải Cổng TTĐT);
- Lưu VT, QLN (T).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Chu Anh Tuấn

