

Số: **3746**/SXD-QLN

Quảng Ninh, ngày **14** tháng 12 năm 2016

V/v Thông báo đủ điều kiện được bán,  
cho thuê mua nhà ở hình thành trong  
tương lai đối với Dự án: Chung cư kết  
hợp trung tâm thương mại, dịch vụ,  
văn phòng tại phường Trần Hưng Đạo.

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng.

Ngày 01/12/2016, Sở Xây dựng nhận được hồ sơ đề nghị cấp thông báo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án: Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng tại phường Trần Hưng Đạo của Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng gửi kèm văn bản số 932/2016/CV-LH ngày 28/11/2016; (*gửi kèm 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 của Chính phủ “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản”;

Căn cứ Quyết định số 2999/2016/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh “V/v Quy định hướng dẫn quản lý dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước và dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) 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 nghiên cứu hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

### **I. Thành phần hồ sơ**

#### **1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định:**

- Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 07/7/2016 của UBND tỉnh “V/v thu hồi đất và giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng để đầu tư thực hiện dự án Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 3190/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của UBND tỉnh “V/v điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất đã giao cho Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng tại quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 07/7/2016 của UBND tỉnh để thực hiện Dự

án Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long”.

**2. Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt:**

- Thông báo số 684/HĐXD-QLDA ngày 02/8/2016 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS công trình Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng tại thành phố Hạ Long”;

- Quyết định số 286/2016/QĐ-QLDA ngày 05/8/2016 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng “V/v phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long”;

- Thông báo số 928/HĐXD-QLTK ngày 05/10/2016 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng “V/v thông báo về kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng tại thành phố Hạ Long”;

- Quyết định số 11/2016/QĐ-QLDA ngày 28/10/2016 của Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng “V/v phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công”;

- Hồ sơ dự án đầu tư: Thuyết minh tổng hợp dự án và hồ sơ thiết kế cơ sở;

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt.

**3. Giấy phép xây dựng:**

Giấy phép xây dựng số 436/GPXD-SXD ngày 26/10/2016 do Sở Xây dựng cấp phép cho Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng được phép xây dựng công trình: Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long.

**4. Giấy tờ về nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ Dự án:**

- Biên bản nghiệm thu số 02/NTGD ngày 27/11/2016 giữa Ban quản lý dự án Công ty cổ phần Đầu tư Lạc Hồng và tư vấn giám sát (Công ty cổ phần tư vấn và kiểm định xây dựng Hạ Long), đơn vị thi công (Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng): Nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình giai đoạn thi công xây dựng Dự án Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long - hạng mục nghiệm thu: Phần móng.

- Biên bản nghiệm thu số 02/NTNBGD ngày 27/11/2016 của đơn vị thi công (Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng): Nghiệm thu nội bộ hoàn thành bộ phận công trình giai đoạn thi công xây dựng Dự án Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long - hạng mục nghiệm thu: Phần móng.

- Biên bản kiểm tra hiện trường này 13/12/2016 của Sở Xây dựng.

## II. Kết luận

Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và 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”;

Sở Xây dựng xác nhận và thông báo các căn hộ chung cư thuộc dự án Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng tại phường Trần Hưng Đạo do Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Cụ thể gồm: 568 căn hộ được bố trí từ tầng 03 đến tầng 33 (vị trí, kích thước, diện tích căn hộ theo Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định kèm theo văn bản số 928/HĐXD-QLTK ngày 05/10/2016).

## III. Kiến nghị

1. Chủ đầu tư (Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng) có trách nhiệm:

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Chủ đầu tư phải thực hiện việc bảo lãnh theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

- Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

- Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình (theo Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản);

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; 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.

2. Trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (nếu có): Thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Sở Xây dựng xác nhận và thông báo, đề nghị Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng thực hiện theo quy định. /

### Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Như kính gửi;
- Sở TNMT, UBND TP. Hạ Long (ph/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở (báo cáo);
- Công TTĐT Sở Xây dựng (đăng tin);
- Lưu: VT, QLN.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Tuấn