

Số: **1064** /SXD-QLN

Quảng Ninh, ngày **09** tháng **4** năm 2018

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, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long

Kính gửi: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ xin cấp 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, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh gửi kèm văn bản số 22/VB-2018 ngày 28/3/2018 (kèm theo 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 “Về việc 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”; Quyết định số 3717/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh “Ban hành Quy định về quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”.

Căn cứ Quyết định số 3186/2016/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của UBND tỉnh “Về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh”.

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 1206/QĐ-UBND ngày 20/4/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty cổ phần xây dựng và phát triển nhà ở Quảng Ninh để xây dựng Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long”, kèm theo bản đồ trích lục và đo vẽ bổ sung hiện trạng khu đất xây dựng Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tỷ lệ 1/500 tại phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long.

- Đến thời điểm hiện tại, chủ đầu tư đã tạm nộp tiền chuyển mục đích sử dụng

đất là 10 tỷ đồng (theo giấy nộp tiền vào Ngân sách ngày 29/3/2018, ngày 04/4/2018 và ngày 09/4/2018 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh) trên tổng số tiền dự kiến phải nộp khoảng hơn 30 tỷ đồng¹ (đạt 33%).

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

- Quyết định số 1276/QĐ-UBND ngày 27/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long” kèm theo bản đồ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất; Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 10/5/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v điều chỉnh, bổ sung khoảng lùi công trình Chung cư thuộc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long”.

- Thông báo số 20/HĐXD-QLDA ngày 09/01/2017 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng “V/v thẩm định thiết kế cơ sở công trình Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 63/2017/QĐ-PĐĐT ngày 01/3/2017 của HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh “V/v phê duyệt Dự án đầu tư: Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long”.

- Thông báo số 487/HĐXD-QLKT ngày 16/6/2017 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 82/2017/QĐ-PĐĐT ngày 18/6/2017 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh “V/v phê duyệt thiết kế kỹ thuật dự án: Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 86/2017/QĐ-PĐĐT ngày 25/6/2017 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh “V/v phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án: Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long”.

- Hồ sơ thiết kế công trình Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long được thẩm định, phê duyệt.

3. Giấy phép xây dựng:

¹ Giá thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất hiện chưa được UBND tỉnh phê duyệt, sơ bộ tính theo phương án của đơn vị tư vấn lập tổng số tiền chủ đầu tư phải nộp khoảng hơn 30 tỷ đồng.

Giấy phép xây dựng số 323/GPXD-SXD ngày 10/07/2017 do Sở Xây dựng cấp cho Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh được phép xây dựng công trình: Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long.

4. Giấy tờ về nghiệm thu hoàn thành xây dựng xong phần móng công trình:

- Biên bản nghiệm thu số 01/NTGD ngày 16/01/2018 giữa Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh và tư vấn giám sát (Công ty cổ phần tư vấn và kiểm định xây dựng Hạ Long), nhà thầu thi công (Công ty cổ phần TSQ TECHCO): Nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình giai đoạn thi công xây dựng công trình Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, hạng mục nghiệm thu: Phần móng + tầng hầm.

- Thực tế thi công (tháng 04/2018): Công trình đang triển khai thi công (lắp dựng cốt thép cột, dầm, sàn) tầng 5 (tầng nổi).

II. Kết luận.

Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 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”.

Căn cứ Quyết định số 3717/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh “Ban hành Quy định về quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”.

Sở Xây dựng xác nhận và thông báo 104 căn hộ chung cư (chiếm 33% trong tổng số 315 căn hộ của chung cư²) thuộc dự án Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 536 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long do Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh có trách nhiệm xác định cụ thể vị trí từng căn hộ trong tổng số 104 căn thuộc dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo nhu cầu của khách hàng (vị trí, kích thước, diện tích căn hộ theo hồ sơ thiết kế đã được Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định theo Thông báo số 487/HĐXD-QLKT ngày 16/6/2017).

III. Kiến nghị.

Đề nghị Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh thực hiện một số nội dung sau:

- Thực hiện việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong việc mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 2 Điều 58 Luật Kinh doanh bất

² Tương ứng với số tiền chuyển mục đích sử dụng đất Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh đã tạm nộp vào Ngân sách đến thời điểm hiện tại (đạt 33% tổng số tiền dự kiến phải nộp).

động sản.

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động từ việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm chủ đầu tư được huy động vốn vượt quá số tiền mua, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 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 truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp có chuyên nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định số 76/2015/ND-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ và các quy định hiện hành.

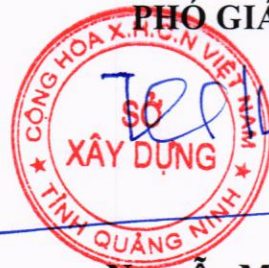
- Hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định (trong đó có nghĩa vụ tài chính về đất đai sau khi được UBND tỉnh phê duyệt giá thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất); tiếp tục triển khai dự án theo tiến độ đã được phê duyệt tại Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

Sở Xây dựng xác nhận và thông báo, đề nghị Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà ở Quảng Ninh triển khai, thực hiện theo quy định.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Như trên;
- Sở TNMT (ph/h);
- UBND TP.Hạ Long (ph/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở (b/c);
- TT HCC (ph/h);
- Lưu: VT, P. QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Mạnh Tuấn