

UBND TỈNH BẮC GIANG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 288 /SXD-QLN

Bắc Giang, ngày 26 tháng 01 năm 2024

V/v nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với 171 căn nhà ở thấp tầng (shophouse) thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang

Kính gửi: Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn TuTa, Công ty cổ phần thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2402/CV-TT ngày 23/01/2024 của Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn TuTa, Công ty cổ phần thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng (*trước đây là Liên danh Công ty Cổ phần TuTa, Công ty cổ phần thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng*) về việc báo cáo và đề nghị điều chỉnh nội dung văn bản thông báo điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 171 căn nhà ở thấp tầng (shophouse) thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung của dự án

- Tên dự án: Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.
- Địa điểm xây dựng: xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang.
- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn TuTa, Công ty cổ phần thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng (*trước đây là Liên danh Công ty Cổ phần TuTa, Công ty Cổ phần thương mại Tuấn Mai và Công ty Cổ phần thương mại Rùa Vàng*).
- Diện tích dự án: Khoảng 9,45ha.
- Nội dung đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài toàn bộ căn nhà ở thấp tầng (171 căn); đầu tư xây dựng chung cư thương mại cao tầng trên lô đất CT, công trình hỗn hợp dịch vụ thương mại trên lô đất HH và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe.

II. Các giấy tờ pháp lý làm cơ sở để bán nhà ở hình thành trong tương lai

- Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn đầu tư Dự án Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;
- Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 18/8/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;



- Các Văn bản thẩm định thiết kế bản vẽ thi công, điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công của Sở Xây dựng: số 3601/SXD-PTĐT&HTKT ngày 14/12/2021; số 2409/SXD-PTĐT&HTKT ngày 24/8/2023;

- Giấy phép xây dựng số 192/GPXD ngày 24/01/2022 do Sở Xây dựng cấp;

- Giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 117 căn;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất số 072023/HĐTC ngày 20/7/2023 giữa Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh tỉnh Bắc Giang và Liên danh thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình (San nền, Giao thông, Cấp nước, Cấp điện, Thoát nước mưa, Thoát nước thải, Thông tin liên lạc) đã được chủ đầu tư và các bên tổ chức nghiệm thu hoàn thành.

III. Về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai

1. Căn cứ quy định tại 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; 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 có ý kiến như sau:

- Theo báo cáo của chủ đầu tư tại Văn bản số 2402/CV-TT ngày 23/01/2024, Công ty đã thế chấp 85 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 85/171 căn nhà ở thấp tầng của dự án tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh tỉnh Bắc Giang (*danh sách các căn thế chấp được liệt kê tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất số 072023/HĐTC ngày 20/7/2023*). Do vậy, việc chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của 85/171 căn nhà ở thấp tầng tại dự án chỉ được thực hiện sau khi đã giải chấp hoặc sau khi có biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp (*Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh tỉnh Bắc Giang*) về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó.

- Tại văn bản số 2402/CV-TT ngày 23/01/2024, chủ đầu tư đã cam kết tại thời điểm hiện tại chưa thế chấp 86/171 căn nhà ở thấp tầng còn lại của dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam. Do vậy 86/171 căn nhà ở thấp tầng còn lại của dự án (*danh sách các căn kèm theo văn bản số 2402/CV-TT ngày 23/01/2024*) đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Trách nhiệm của Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn TuTa, Công ty Cổ phần thương mại Tuấn Mai và Công ty Cổ phần thương mại Rùa Vàng:

- Thực hiện huy động vốn đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản; phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

- Thực hiện bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- Trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai cần thực hiện đúng quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Chương III của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Khẩn trương đầu tư xây dựng theo tiến độ được duyệt; chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng, về đảm bảo phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường đối với công trình theo quy định. Chỉ thực hiện bàn giao nhà cho người mua nhà khi công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp cho Sở Xây dựng.

Vậy, Sở Xây dựng đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn TuTa, Công ty Cổ phần thương mại Tuấn Mai và Công ty Cổ phần thương mại Rùa Vàng tổ chức thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLNN (Huyện).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC





Nguyễn Văn Nghĩa