

Số: /SXD-QLN

Bà Rịa- Vũng Tàu, ngày 26 tháng 6 năm 2023

V/v thông báo 1.248 căn hộ đủ điều kiện bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai dự án Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ, tại Phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ,
Địa chỉ: Số 85 đường Hai Bà Trưng, đường Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 2023/1206/TM/TB ngày 12/6/2023 của Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ đề nghị thông báo đủ điều kiện bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ, tại Phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án

1. Thông tin tổng thể dự án

- Tên dự án: Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ;
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ;
- Địa điểm xây dựng: Phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ;
- Diện tích sử dụng đất: 10.503m²;
- Quy mô dự án: Gồm 02 lô N1 và N2, cụ thể: Lô N diện tích 4.013,3m², diện tích xây dựng 1.935,5m², mật độ xây dựng 57%, số tầng cao tối đa 25 tầng; Lô N2 diện tích 6.489,7m², diện tích xây dựng 3.696m², mật độ xây dựng 57%, số tầng cao tối đa 25 tầng. Chiều cao công trình 94m.

(Chi tiết theo hồ sơ pháp lý dự án đính kèm).

2. Hồ sơ pháp lý và quá trình triển khai thực hiện dự án

Dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, Chủ đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp và được cấp phép xây dựng các hạng mục công trình; hiện nay, Chủ đầu tư đã thi công hoàn thành phần móng công trình.

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

- Ngày 25/5/2023, Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hòa Bình có Thông báo số 105/VCBHBI-TM tài trợ dự án “Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ - TUMYS PHÚ MỸ” và cấp hạn mức bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Theo hồ sơ cung cấp thì Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ có thể chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số BC 856171 và số BC 856172, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác nhận đã xóa thế chấp các Giấy chứng nhận này vào ngày 21/6/2023. Ngày 22/6/2023, Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ có văn bản số 2206/2023/TM cam kết không thế chấp dự án, không thế chấp nhà ở sẽ bán, thuê, thuê mua và không thế chấp quyền sử dụng đất của dự án Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ.

II. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 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 và điều kiện thực tế Chủ đầu tư đã hoàn thành thi công phần móng công trình Tổ Hợp Thương Mại Căn Hộ Phú Mỹ, được Sở Xây dựng kiểm tra ngày 21/6/2023; Sở Xây dựng thông báo **1.248** căn hộ thuộc dự án Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ được cấp phép xây dựng số 23/GPXD-SXD ngày 09/12/2022 do Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ làm Chủ đầu tư đủ điều kiện bán, cho thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (*Đính kèm danh mục*).

III. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

- 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 và quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng;

- Thực hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hòa Bình tại Thông báo số 105/VCBHBI-TM ngày 25/5/2023;

- Thực hiện nghiêm cam kết không thế chấp dự án, không thế chấp nhà ở sẽ bán, thuê, thuê mua và không thế chấp quyền sử dụng đất của dự án Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ tại Bản cam kết số 2206/2023/TM ngày 22/6/2023 của Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ;

- 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 nhà ở, công trình xây dựng 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, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án (hạng mục dự án); 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;

- Rà soát và thực hiện các thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư, Điều 43 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (nếu có);

- Về Hợp đồng kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 6 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;

- Về quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua đối với nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản;

- Trường hợp đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở thì số lượng nhà ở được bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài không được vượt quá số lượng cho phép theo quy định tại Điều 161 Luật Nhà ở, Điều 76 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, khoản 3 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi điểm a, điểm b khoản 1 Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các pháp luật khác có liên quan;

- Có trách nhiệm công bố công khai thông tin của bất động sản theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản, đặc biệt là các thông tin như: Hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, thuê, thuê mua của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);

- Chỉ thực hiện bàn giao căn hộ cho người mua, thuê mua nhà khi công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành;

- Trong trường hợp Chủ đầu tư vi phạm các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở sẽ bị xử lý theo quy định; chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của thông tin, số liệu, tài liệu gửi Sở Xây dựng.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên để Quý Công ty biết, triển khai các công việc có liên quan theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND TX Phú Mỹ;
- Giám đốc và các PGĐ 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 dự án Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ,
tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ**
(Kèm theo văn bản số /SXD-QLN ngày / /2023 của Sở Xây dựng)

1. Về quy hoạch xây dựng: Ngày 08/4/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 955/QĐ-UBND Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đợt đầu đô thị mới Phú Mỹ.

2. Về đất đai:

Chủ đầu tư cung cấp bản sao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các lô đất đủ điều kiện bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: Số BC 856171 và số BC 856172 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh ký ngày 30/9/2010.

3. Về chấp thuận chủ trương đầu tư: Ngày 19/5/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1493/QĐ-UBND, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư dự án Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ cho Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ.

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

a) Về thẩm định thiết kế:

Văn bản số 393/CPN-QLXD ngày 08/8/2022 của Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ.

b) Về cấp phép xây dựng

Giấy phép xây dựng số 23/GPXD-SXD ngày 09/12/2022 của Sở Xây dựng cấp phép cho Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ được phép xây dựng công trình: Tổ Hợp Thương Mại Căn Hộ Phú Mỹ.

5. Biên bản kiểm tra hoàn thành thi công phần móng công trình Tổ Hợp Thương Mại Căn Hộ Phú Mỹ của Sở Xây dựng lập ngày 21/6/2023, kèm theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công kết cấu móng, sàn hầm 2 được lập ngày 20/6/2023 giữa Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ với đơn vị thi công, tư vấn giám sát và tư vấn thiết kế.

6. Về một số văn bản khác:

- Văn bản số 2206/2023/TM ngày 22/6/2023 của Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ cam kết không thể chấp dự án, không thể chấp nhà ở sẽ bán, thuê, thuê mua và không thể chấp quyền sử dụng đất của dự án Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ.

- Thông báo số 105/VCBHBI-TM ngày 25/5/2023 của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hòa Bình tài trợ dự án “Tổ hợp

thương mại căn hộ Phú Mỹ - TUMYS PHÚ MỸ” và cấp hạn mức bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai.