

UBND TỈNH NGHỆ AN
SỞ XÂY DỰNG

Số: **85** /SXD-QLN

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Chung cư cao tầng CCU2 thuộc dự án Khu nhà ở Yên Hòa, phường Quán Bàu, thành phố Vinh

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

Nghệ An, ngày **08** tháng 01 năm 2024

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

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 0401/2024/CV-389 ngày 04/01/2024 của Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389 về việc chấp thuận việc bán nhà ở sau khi thế chấp đối với Chung cư cao tầng CCU2 thuộc dự án Khu nhà ở Yên Hòa, phường Quán Bàu, thành phố Vinh. Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Hồ sơ pháp lý của dự án:

- Quyết định số 2288/QĐ-UBND ngày 31/7/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở Yên Hòa tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh;

- Quyết định số 7118/QĐ-UBND.ĐC ngày 31/12/2009 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu nhà ở Yên Hòa tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh;

- Quyết định số 557/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và Xây dựng 389 thuê đất tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 6145853443 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, chứng nhận lần đầu: ngày 19/11/2009; chứng nhận thay đổi lần thứ nhất: ngày 03/4/2023; chứng nhận thay đổi lần thứ hai: ngày 14/8/2023;

- Quyết định số 2050/QĐ-UBND ngày 14/6/2023 của UBND thành phố Vinh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô đất CCU2 - Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở Yên Hòa tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh;

- Giấy 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 Nghệ An cấp có ký hiệu mã số BL 179953 ngày 30/01/2013 (được Văn phòng Đăng ký đất đai

tỉnh Nghệ An xác nhận ngày 28/9/2023 về chuyển nhượng cho Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389);

- Công văn số 306/SXD-QLXD ngày 07/7/2023 của Sở Xây dựng Nghệ An về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở Yên Hòa, tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh;

- Quyết định số 24a/QĐ-DNT ngày 10/7/2023 của Công ty CP Doanh nghiệp Trẻ Nghệ An về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư cao tầng (CCU2) thuộc dự án Khu nhà ở Yên Hòa tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh;

- Văn bản số 10/KQTT ngày 26/07/2023 của Công ty CP tư vấn, đầu tư và xây dựng CDCC về việc Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công Chung cư cao tầng (CCU2) thuộc dự án Khu nhà ở Yên Hòa tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh;

- Quyết định số 30/QĐ-DNT ngày 27/8/2023 của Công ty CP Doanh nghiệp Trẻ Nghệ An về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng hạng mục công trình Chung cư cao tầng (CCU2) thuộc dự án Khu nhà ở Yên Hòa tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 96/TD-PCCC ngày 25/7/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An;

- Giấy phép xây dựng số 07/GP/SXD ngày 06/10/2023 của Sở Xây dựng Nghệ An cấp;

- Biên bản nghiệm thu số 2910/GĐTCXD ngày 29/10/2023 phần móng và nền tầng hầm giữa chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát và đơn vị thi công xây dựng;

- Các Biên bản về việc được mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (04 biên bản) Chung cư cao tầng CCU2 thuộc dự án Khu nhà ở Yên tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh giữa Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Nghệ An (SHB Nghệ An) và người mua nhà ở hình thành trong tương lai (gồm các ông/bà: Hoàng Thị Minh, địa chỉ xóm 4, xã Thượng Sơn, huyện Đô Lương; Đinh Thị Thanh Thủy, địa chỉ khối 01, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh; Biện Văn Sang, địa chỉ: thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh).

2. Ý kiến của Sở Xây dựng đối với đề nghị của chủ đầu tư:

- Căn cứ hồ sơ pháp lý nhà Chung cư cao tầng CCU2 thuộc dự án Khu nhà ở Yên Hoà tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh, đối chiếu với quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và 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 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 04 căn hộ nhà Chung cư cao tầng CCU2 thuộc dự án Khu nhà ở Yên Hòa tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh tương ứng cho các khách hàng đã ký Biên bản thống nhất việc mua bán với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Nghệ An và chủ đầu tư (theo Phụ lục kèm theo công văn này).

- Tại văn bản này, Sở Xây dựng chỉ cho ý kiến về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 04 căn hộ nêu trên. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đối với việc thi công xây dựng, sử dụng nhà ở sau khi hoàn thành và các nội dung về giao dịch, mua bán giữa chủ đầu tư và khách hàng theo quy định của pháp luật.

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

- Triển khai 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 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp 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 và các nội dung đã cam kết tại văn bản số 0401/2024/CV-389 ngày 04/01/2024;

- Thực hiện bảo lãnh và thanh toán mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đúng quy định tại Điều 56 và Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13;

- Chủ đầu tư chỉ được phép bán 04 căn hộ hình thành trong tương lai tương ứng cho các khách hàng đã ký Biên bản thống nhất việc mua bán với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Nghệ An và chủ đầu tư tại phụ lục đã gửi kèm theo.

- Sử dụng nguồn vốn huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở chung cư nêu trên; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vốn vượt quá số tiền mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo đúng quy định của pháp luật;

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc xây dựng công trình theo đúng quy hoạch, thiết kế và tiến độ đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và giấy phép xây dựng được cấp; đảm bảo chất lượng theo quy định của pháp luật, tiến độ xây dựng của dự án và theo cam kết trong hợp đồng ký kết với khách hàng;

- Phải công khai thông tin văn bản này cho khách hàng nghiên cứu, tìm hiểu trước khi giao dịch, ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 04 căn hộ của nhà chung cư cao tầng (CCU2) thuộc dự án Khu nhà ở Yên Hòa 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;
- VP Sở (đăng tải Cổng TTĐT);
- Lưu VT, QLN.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Văn Hải

PHỤ LỤC

Danh sách căn hộ chung cư đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai sau khi thể chấp nhà chung cư cao tầng (CCU2) thuộc Khu nhà ở Yên Hòa tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh (đợt 1)

(Kèm theo công văn số .85 SXD-QLN ngày 08 /01/2024 của Sở Xây dựng)

STT	Thông tin về căn hộ	Thông tin khách hàng mua căn hộ tương ứng	Ngày ký Biên bản thống nhất (giữa người mua nhà ở, Ngân hàng thương mại CP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Nghệ An và chủ đầu tư)	Ghi chú
1	- Số hiệu căn hộ: CH-06. - Vị trí tại tầng số: 04.	Bà: Đinh Thị Thanh Thủy - Địa chỉ: Khối 01, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040184020235 cấp ngày: 11/8/2021, tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội.	27/12/2023	
2	- Số hiệu căn hộ: CH-04. - Vị trí tại tầng số: 06.	Bà: Hoàng Thị Minh - Địa chỉ: Xóm 04, xã Thượng Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040189008293 cấp ngày: 15/9/2022, tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội.	27/12/2023	
3	- Số hiệu căn hộ: CH-07. - Vị trí tại tầng	Ông: Biện Văn Sang - Địa chỉ: Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.	27/12/2023	

	số: 06.	- Số CMND/CCCD: 040283006410 cấp ngày: 07/01/2022, tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội.		
4	- Số hiệu căn hộ: CH-14. - Vị trí tại tầng số: 06.	Ông: Biện Văn Sang - Địa chỉ: Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. - Số CMND/CCCD: 040283006410 cấp ngày: 07/01/2022, tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội.	27/12/2023	