

UBND TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5402 /SXĐ-QLN

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 26 tháng 10 năm 2023

V/v thông báo đủ điều kiện
bán, cho thuê mua 333 căn nhà ở
hình thành trong tương lai thuộc dự
án Khu nhà ở Vũ Việt tại phường
Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ

Kính gửi: Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt
(Đ/c: Tầng 19, P.1901, Saigon Trade Center, số 37 đường Tôn
Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 10/VV/2023 ngày 10/10/2023 của Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt đề nghị thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua 333 căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Vũ Việt tại phường Hắc Dịch, 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: Khu nhà ở Vũ Việt;
- Tên Chủ đầu tư: Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt;
- Địa điểm xây dựng: Tại phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ;
- Diện tích sử dụng đất dự án: Khoảng 71.979,5m²;
- Số lượng các loại nhà ở thuộc dự án: 333 căn nhà ở, gồm: 240 căn nhà ở liên kế; 10 căn nhà ở biệt thự đơn lập và 83 căn nhà ở biệt thự song lập (Chi tiết tại bản vẽ kèm theo Quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 22/5/2017 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án và văn bản số 5081/UBND-VP ngày 29/5/2019 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án).

2. Hồ sơ pháp lý và quá trình triển khai thi công

Dự án Khu nhà ở Vũ Việt đã được UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 22/5/2017 và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại văn bản số 5081/UBND-VP ngày 29/5/2019. Chủ đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp; được thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và các mẫu nhà ở thuộc dự án; được cấp phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án và miễn giấy phép xây dựng công trình nhà ở thuộc dự án theo quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội; công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đã được Chủ đầu tư và các đơn vị thi công nghiệm thu hoàn thành.

(Kèm theo danh mục hồ sơ pháp lý dự án tại phụ lục của văn bản này).



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

- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1 thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 255/TB-CN1 ngày 06/10/2023 cấp bảo lãnh hoàn trả tiền cho khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Vũ Việt;

- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1 thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 256/TB-CN1 ngày 06/10/2023 đồng ý cho Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt được ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Vũ Việt.

II. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014, 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, hồ sơ pháp lý dự án và đề nghị của chủ đầu tư dự án, Sở Xây dựng thông báo **333 căn nhà ở** thuộc dự án Khu nhà ở Vũ Việt do Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt làm Chủ đầu tư đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc các lô đất có ký hiệu như sau:

STT	Ký hiệu lô đất	Tổng số lô đất	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)
I. Liên kế D1		60	Chi tiết tại bản vẽ kèm theo Quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 22/5/2017 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án và văn bản số 5081/UBND-VP ngày 29/5/2019 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
01	Từ D1-01 đến D1-60	60	
II. Liên kế D2		60	
01	Từ D2-01 đến D2-60	60	
III. Liên kế D3		60	
01	Từ D3-01 đến D3-60	60	
IV. Liên kế D4		60	
01	Từ D4-01 đến D4-60	60	
V. Biệt thự đơn lập B1		5	
01	Từ B1-01 đến B1-05	5	
VI. Biệt thự đơn lập B2		5	
01	Từ B2-01 đến B2-05	5	
VII. Biệt thự song lập C1		27	
01	Từ C1-01 đến C1-27	27	
VIII. Biệt thự song lập C2		20	
01	Từ C2-01 đến C2-20	20	
IX. Biệt thự song lập C3		36	
01	Từ C3-01 đến C3-36	36	
Tổng		333	

III. Trách nhiệm của Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt

1. Phải bảo đảm 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 số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Thông báo cho khách hàng về tình trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1 thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng này đã đồng ý để Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án nêu trên.

3. 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 sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014.

4. 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.

5. Rà soát và thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư (nếu có); đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình nhà ở, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

6. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của bên bán nhà ở, của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư, đất đai, xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan; chỉ thực hiện bàn giao nhà ở cho người mua nhà khi công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

7. Thực hiện ký kết hợp đồng theo quy định tại 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 và quy định của pháp luật có liên quan.

8. Tổ chức thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Chủ đầu tư được quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 22/5/2017 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án; khoản 18 văn bản số 5081/UBND-VP ngày 29/5/2019 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.



9. Liên hệ Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Công an tỉnh báo cáo UBND tỉnh thống nhất về số lượng, tỷ lệ nhà ở thương mại cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu trong dự án (nếu có). Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận mới đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án cho các tổ chức, cá nhân người nước ngoài;

10. Công bố công khai thông tin của bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ, đặc biệt là các thông tin như: Hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có). Đồng thời, định kỳ hàng quý (trước ngày 10 tháng cuối cùng của quý) báo cáo về Sở Xây dựng các thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại khoản 9 Điều 18 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

11. Thực hiện đúng các quy định pháp luật có liên quan trong việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án; 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.

12. Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của thông tin, số liệu, tài liệu gửi Sở Xây dựng; trường hợp khi cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền theo quy định xác định có nội dung giả mạo trong hồ sơ thực hiện thủ tục này, Sở Xây dựng sẽ thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư về hành vi vi phạm và thu hồi, hủy bỏ thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên, đề nghị Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt thực hiện theo đúng quy định pháp luật. /s/

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- UBND Tx. Phú Mỹ;
- Giám đốc và các PGĐ Sở;
- Thanh tra sở (theo dõi);
- Văn phòng Sở (đăng tải Website Sở);
- Lưu: VT, QL_{N7}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Khải Quốc Bình

**Hồ sơ pháp lý dự án Khu nhà ở Vũ Việt tại phường Hắc Dịch,
thị xã Phú Mỹ**

(Kèm theo văn bản số *240*/SXD-QLN ngày 25/10/2023 của Sở Xây dựng)

I. Về chủ trương: Văn bản số 5081/UBND-VP ngày 29/5/2019 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

II. Về quy hoạch xây dựng: Quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 22/5/2017 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án.

III. Về đất đai

1. Quyết định số 1394/QĐ-UBND ngày 01/6/2020 của UBND tỉnh cho phép Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt chuyển mục đích sử dụng 71.979,5m² đất nông nghiệp sang 37.301,1m² đất ở đô thị; 24.086,5m² đất giao thông; 4.128m² đất cây xanh; 3.217,7m² đất công trình dịch vụ - thương mại và 3.246,2m² đất trường học để thực hiện dự án.

2. Văn bản số 3742/CCT-TTTBTK ngày 27/12/2021 của Chi cục Thuế thị xã Phú Mỹ xác nhận Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ.

3. Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 961320 do Chủ tịch UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 21/8/2008 thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 40 tại phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ; được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt ngày 24/10/2014 và chuyển mục đích sử dụng đất ngày 06/01/2022 theo Quyết định số 1394/QĐ-UBND ngày 01/6/2020 của UBND tỉnh.

IV. Về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng

1. Về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

- Văn bản số 4650/SXD-QLXD ngày 26/10/2022 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án;

- Văn bản số 5615/SXD-QLXD ngày 21/12/2022 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các mẫu nhà ở thuộc dự án.

2. Về cấp phép xây dựng

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án: UBND thị xã Phú Mỹ đã cấp Giấy phép xây dựng số 379/GPXD ngày 22/11/2022.

- Đối với công trình nhà ở thuộc dự án: Căn cứ quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội và Quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 22/5/2017 của UBND tỉnh, văn bản số 5615/SXD-QLXD ngày 21/12/2022

của Sở Xây dựng nêu trên thì công trình nhà ở thuộc dự án được miễn giấy phép xây dựng.

V. Các biên bản về nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án giữa Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt với các đơn vị thi công do Chủ đầu tư cung cấp và được Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành tại văn bản số 2116/SXD-QLXD ngày 12/5/2023.

VI. Về một số văn bản khác

- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1 thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 255/TB-CN1 ngày 06/10/2023 cấp bảo lãnh hoàn trả tiền cho khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án;

- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1 thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 256/TB-CN1 ngày 06/10/2023 đồng ý cho Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt được ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án.

- Văn bản số 1987/SKHĐT-ĐT của Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thủ tục điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện dự án.

- Văn bản số 11/VV/2023 ngày 10/10/2023 của Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt cam kết một số nội dung để xin đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án.