

UBND TỈNH ĐẮK LẮK
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

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

Đắk Lắk, ngày tháng 8 năm 2023

V/v Ý kiến về điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (Đợt 4)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú
(Địa chỉ: 28 Phan Bội Châu, phường Hòa Thuận, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam)

Sở Xây dựng nhận Công văn số 46/CV-AP ngày 18/8/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú V/v đề nghị xác nhận đủ điều kiện ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột;

Qua kiểm tra hiện trạng và hồ sơ có liên quan, Sở Xây dựng đánh giá nội dung hồ sơ đề xuất bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đính kèm Công văn số 46/CV-AP ngày 18/8/2023 nêu trên, như sau:

1. Về hồ sơ và điều kiện:

- *Về thủ tục chấp thuận*: Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột; Quyết định điều chỉnh: số 2236/QĐ-UBND ngày 18/9/2020 và số 1933/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh.

- *Giấy tờ về quyền sử dụng đất*: Khu vực đề xuất đã được Sở Tài nguyên & Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231084, CY 231018 và CY 223913 ngày 11/3/2021 (03 giấy chứng nhận);

- *Hồ sơ xây dựng nhà ở*: Mẫu nhà ở đã được thẩm định Bản vẽ thiết kế thi công tại Báo cáo kết quả thẩm định số: 552/BC-SXD ngày 04/11/2021 và 366/BC-SXD ngày 15/8/2022 của Sở Xây dựng; Công văn số 399/SXD-QLXD ngày 03/3/2023 của Sở Xây dựng về điều chỉnh nội dung về diện tích sàn xây dựng các mẫu nhà ở liên kế thương mại thuộc Dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột.

- *Kết quả hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật*: Khu vực đề xuất bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Trục đường D6 và N8 đã được chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng tại Thông báo số 2621/TB-SXD ngày 14/9/2020 và Thông báo số 750/TB-SXD ngày 05/4/2022 của Sở Xây dựng.

- *Điều kiện mặt bằng*: Khu vực đề xuất đã GPMB, san lấp mặt bằng, đủ điều kiện khởi công xây dựng.

- *Điều kiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật*: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, thông tin liên lạc... đã tiếp cận, đủ điều kiện đầu nối, cung cấp dịch vụ đến các lô đất xây dựng.

- *Về thể chấp dự án*: Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231084, CY 231018 và CY 223913 ngày 11/3/2021 đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường xóa nội dung thể chấp vào ngày 17/8/2023.

- *Về thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng*: Hợp đồng cấp bảo lãnh số 0215/2023/HĐBL-DN ngày 20/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú ký với Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Trung Việt.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng:

Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (Đợt 4) đối với 64 căn nhà ở liên kế thương mại tại Trục đường D6 và N8, số ký hiệu từ LK02-1 đến LK02-33 (thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 223913), số ký hiệu từ LK03-1 đến LK03-25 (thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231018), số ký hiệu từ LK04-31 đến LK04-36 (thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231084).

3. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú:

- Xây dựng nhà ở theo tiến độ dự án được duyệt, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được thẩm định và hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án theo tiến độ đã đăng ký; Công bố công khai về bất động sản theo Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Mẫu hợp đồng theo Điều 6, Điều 7 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ; quyền nghĩa vụ của các bên thực hiện theo Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng theo Hợp đồng cấp bảo lãnh số 0215/2023/HĐBL-DN ngày 20/7/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú ký với Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Trung Việt đảm bảo 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.

- Thực hiện 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 không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng trước khi khách hàng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Thực hiện chế độ báo cáo kết quả thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo từng Quý để Sở Xây dựng tổng hợp theo quy định.

- Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản ý kiến nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp một phần hoặc toàn bộ nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án, thì việc bán, cho thuê mua đối với phần thế chấp chỉ được thực hiện sau khi có văn bản xác nhận của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Sở Xây dựng ý kiến theo nội dung trên, đề Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú tiếp tục triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Cổng TT điện tử SXD (công khai);
- Lưu: VP, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hùng