

UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 119 /SXD-HTKT&NƠ
V/v nhà ở thấp tầng hình thành trong
tương lai thuộc phần đất giao theo
Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày
24/3/2022 (lần 1) và Quyết định số
2208/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 (lần
2) tại dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô
thị, công nghiệp Như Quỳnh

Hưng Yên, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 02-25/CV-HVY ngày 17/01/2025 của Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai thuộc phần đất giao theo Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 (lần 1) và Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 (lần 2) tại dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh (sau đây gọi là Dự án) cùng hồ sơ kèm theo,

Căn cứ quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; hồ sơ kèm theo Văn bản số 02-25/CV-HVY ngày 17/01/2025, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án

1. Tên dự án: Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh.
2. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Như Quỳnh và xã Đình Dù, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên.
3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên (Địa chỉ: Thôn Hành Lạc, thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên).
4. Tiến độ thực hiện dự án: 04 năm (48 tháng) kể từ ngày dự án được Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh.

II. Pháp lý của Dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án:
 - Các Văn bản của UBND tỉnh: Số 1392/UBND-KT1 ngày 30/08/2011 về việc công nhận chủ đầu tư dự án; số 2156/UBND-TH ngày 20/12/2011 về việc thay đổi chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh.
 - Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000682 cấp lần đầu ngày 25/3/2015; được điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 26/06/2020 do UBND tỉnh Hưng Yên cấp.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 125/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 25/3/2015, điều chỉnh lần thứ hai ngày 18/11/2024 do UBND tỉnh cấp Hưng Yên cấp.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:

- Về quy hoạch: Dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh đã được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định: số 3626/QĐ/UBND ngày 17/10/2011; số 1539/QĐ-UBND ngày 02/7/2021 và số 2079/QĐ-UBND ngày 01/10/2024.

- Về thiết kế công trình:

+ Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đã được Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Thông báo số 43/HĐXD-QLTK ngày 21/02/2022; được Chủ đầu tư phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 01/QĐ-HVY ngày 22/02/2022.

+ Dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh đã được Chủ đầu tư phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 01a/QĐ-HVY ngày 28/02/2022.

+ Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đã được Công ty cổ phần đầu tư và công nghệ xây dựng IBST thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 0104/2022/BC-IBSTCOTEC-01 ngày 05/4/2022; được Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 02/QĐ-HVHY ngày 05/5/2022.

+ Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng thuộc Dự án đã được Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Thông báo số 22/HĐXD-QLTK ngày 16/01/2025; được Chủ đầu tư phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 01-25/QĐ-HVY ngày 16/01/2025.

+ Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà ở thấp tầng thuộc Dự án đã được Trung tâm Tư vấn xây dựng và hạ tầng – Viện khoa học công nghệ xây dựng thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 255/TVCNHT-01 ngày 17/01/2025; được Chủ đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 02-25/QĐ-HVY ngày 17/01/2025.

- Về cấp phép xây dựng:

+ Công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đã được UBND huyện Văn Lâm cấp phép xây dựng tại các Giấy phép: số 21/GPXD-UBND ngày 11/5/2022; số 48/GPXD-UBND ngày 29/9/2023 và số 68/GPXD-UBND ngày 14/8/2024.

+ Công trình nhà ở thấp tầng thuộc Dự án thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi bởi khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14.

3. Thông tin về đất đai:

- Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án tại các Quyết định: số 716/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 (lần 1 với tổng diện tích đất 233.000,8m²); số 2208/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 (lần 2 với tổng diện tích đất 24.410m²) và số 1401/QĐ-UBND ngày 05/7/2024 (lần 3 với tổng diện tích đất 16.828,72m²).
- UBND huyện Văn Lâm xác nhận đã hoàn thành giải phóng mặt bằng đối với tổng diện tích đất để thực hiện Dự án là 36,45 ha/ 37,09 ha (đạt 98,27%) tại các Văn bản: số 152/UBND-TNMT ngày 15/02/2022 (diện tích 245.481m²); số 879/UBND-TNMT ngày 08/8/2022 (diện tích 24.658,1m²); số 516/UBND-TNMT ngày 12/5/2023 (diện tích 94.358,3m²).
- Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Văn Lâm, UBND thị trấn Như Quỳnh, UBND xã Đình Dù bàn giao mốc giới đã giải phóng mặt bằng trên thực địa cho Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên tại Biên bản ngày 08/4/2022.

4. Nghĩa vụ tài chính về đất:

- UBND tỉnh đã phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án tại Quyết định số 1972/QĐ-UBND ngày 25/9/2023.
- Cục thuế tỉnh Hưng Yên đã có các Thông báo về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho phần đất giao tại Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 (lần 1), số 2208/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 (lần 2) tại các Thông báo: số 4729/TB-CTHYE ngày 02/10/2023 và số 1407/CTHYE-HKDCN ngày 12/4/2024 đính chính Thông báo số 4729/TB-CTHYE về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất; số 6313/TB-CCTKV ngày 26/10/2023, số 6314/TB-CCTKV ngày 26/10/2023, số 3306/TB-CCTKV ngày 26/4/2024, số 3307/TB-CCTKV ngày 26/4/2024.
- Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên đã nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần đất được giao tại Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 (lần 1), số 2208/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 (lần 2) và đã được Chi cục thuế khu vực Mỹ Hào – Văn Lâm xác nhận đã nộp đủ số tiền trên tại Văn bản số 1397/CCTKV-KTr2 ngày 23/12/2024.

5. Về công tác nghiệm thu cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án:

Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn và nhà thầu thi công đã có các Biên bản nghiệm thu hoàn thành một số công việc thuộc hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong Dự án. Cụ thể như sau:

- + San nền (Biên bản nghiệm thu số 01/NTGD/SN-HTKT ngày 18/11/2024).
- + Đường giao thông (Biên bản nghiệm thu số 01/NTGD/GT-HTKT ngày 18/11/2024).

+ Thoát nước mưa, thoát nước thải (Biên bản nghiệm thu số 01/NTGD/CTN-HTKT ngày 19/11/2024).

+ Lắp đặt hệ thống điện, chiếu sáng, thiết bị trạm biến áp, tủ điện (Biên bản nghiệm thu số 01/NTGD/HVY-SMOSA ngày 19/11/2024).

+ Cấp nước (Biên bản nghiệm thu số 01/NTGD/HVY-HH ngày 20/11/2024).

6. Các văn bản của Ngân hàng:

- Ngày 05/9/2019, Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên (chủ đầu tư) dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh và Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Đông Đô đã ký Hợp đồng thế chấp số 212/2019/HĐBĐ/PVCB-DONG DO thế chấp tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh.

- Ngày 03/12/2024, Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Đông Đô (PVcomBank) đã có Văn bản số 1207/PVB-DDO, trong đó có nội dung đồng ý để Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án với điều kiện trước khi ký kết Hợp đồng/Thoả thuận mua bán, cho thuê, đặt cọc và các hình thức khác Công ty đáp ứng điều kiện toàn bộ các mẫu Hợp đồng/Thoả thuận mua bán, cho thuê, đặt cọc và các hình thức khác giữa Công ty và Người mua/thuê sản phẩm Dự án phải được PvcomBank thông qua và có điều khoản chỉ định thanh toán duy nhất và không huỷ ngang và tài khoản thanh toán số 101000556360 của Công ty.

- Ngày 11/7/2024, Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Đông Đô (PVcomBank) có Văn bản số 570/TB-PVBĐĐ về cấp tín dụng bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh.

- Theo Văn bản số 63/CV-PVBDD ngày 16/01/2025 của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Đông Đô (PVcomBank), kể từ thời điểm nhận thế chấp đến ngày 16/01/2025, Ngân hàng chưa nhận được Quyết định/Thông báo nào từ Cơ quan có thẩm quyền về việc Dự án “Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh” và các tài sản khác thuộc dự án bị tranh chấp, kê biên, cầm giao dịch, đình chỉ hoặc tạm đình chỉ giao dịch.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

- Loại sản phẩm: Nhà ở thấp tầng.

- Số lượng sản phẩm dự kiến đưa vào kinh doanh: Tổng số 911 nhà ở thấp tầng (*Danh sách, vị trí, diện tích nhà ở thấp tầng theo phụ lục đính kèm*).

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua

Nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai thuộc phần đất giao theo Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 (lần 1) và số 2208/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 (lần 2) tại dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh với tổng số 911 nhà ở thấp tầng (*theo Phụ lục đính kèm dưới đây*) do Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên thực hiện đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cụ thể:

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

Chủ đầu tư đã có Thông báo khởi công số 0308-22/TB-HVY ngày 03/8/2022 về khởi công xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật và Thông báo khởi công số 02-25/TB-HVY ngày 17/01/2025 về khởi công xây dựng công trình Khu nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án tại các Quyết định: số 716/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 (lần 1 với tổng diện tích đất 233.000,8m²); số 2208/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 (lần 2 với tổng diện tích đất 24.410m²) và số 1401/QĐ-UBND ngày 05/7/2024 (lần 3 với tổng diện tích đất 16.828,72m²).

- UBND huyện Văn Lâm xác nhận đã hoàn thành giải phóng mặt bằng đối với tổng diện tích đất để thực hiện Dự án là 36,45 ha/ 37,09 ha (đạt 98,27%) tại các Văn bản: số 152/UBND-TNMT ngày 15/02/2022 (diện tích 245.481m²); số 879/UBND-TNMT ngày 08/8/2022 (diện tích 24.658,1m²); số 516/UBND-TNMT ngày 12/5/2023 (diện tích 94.358,3m²).

- Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Văn Lâm, UBND thị trấn Như Quỳnh, UBND xã Đình Dù bàn giao mốc giới đã giải phóng mặt bằng trên thực địa cho Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên tại Biên bản ngày 08/4/2022.

3. Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng:

- Công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đã được UBND huyện Văn Lâm cấp phép xây dựng tại các Giấy phép: số 21/GPXD-UBND ngày 11/5/2022; số 48/GPXD-UBND ngày 29/9/2023 và số 68/GPXD-UBND ngày 14/8/2024.

- Công trình nhà ở thấp tầng thuộc Dự án thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi bởi khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14.

4. Về công tác nghiệm thu cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án:

Hạ tầng kỹ thuật thiết yếu thuộc dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh đang được triển khai thi công và đảm bảo theo tiến độ dự án đã được phê duyệt.

5. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua:

Dự án đã được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 125/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 25/3/2015, điều chỉnh lần thứ hai ngày 18/11/2024 trong đó có nêu rõ mục tiêu dự án là: *“Xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự, chung cư hỗn hợp để bán; xây dựng công trình văn hoá, y tế và giáo dục”*.

6. Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Theo Văn bản số 01/CK-HVY ngày 17/01/2025, Công ty Cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên cam kết dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị công nghiệp Như Quỳnh: Chưa từng có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

- Theo Văn bản số 63/CV-PVBDD ngày 16/01/2025 của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Đông Đô (PVcomBank), kể từ thời điểm nhận thế chấp đến ngày 16/01/2025, Ngân hàng chưa nhận được Quyết định/Thông báo nào từ Cơ quan có thẩm quyền về việc Dự án “Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh” và các tài sản khác thuộc dự án bị tranh chấp, kê biên, cấm giao dịch, đình chỉ hoặc tạm đình chỉ giao dịch.

- Dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh đã được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định: số 3626/QĐ-UBND ngày 17/10/2011; số 1539/QĐ-UBND ngày 02/7/2021 và số 2079/QĐ-UBND ngày 01/10/2024; đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất tại các Quyết định: số 716/QĐ-UBND ngày 24/3/2022; số 2208/QĐ-UBND ngày 28/9/2022; số 1401/QĐ-UBND ngày 05/7/2024; công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đã được UBND huyện Văn Lâm cấp phép xây dựng tại các Giấy phép: số 21/GPXD-UBND ngày 11/5/2022; số 48/GPXD-UBND ngày 29/9/2023 và số 68/GPXD-UBND ngày 14/8/2024 (công trình nhà ở thấp tầng thuộc Dự án thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng); theo báo cáo của Chủ đầu tư dự án đang triển khai xây dựng theo đúng tiến độ, quy hoạch, thiết kế và giấy phép xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

- Nghĩa vụ tài chính về đất:

+ UBND tỉnh đã phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án tại Quyết định số 1972/QĐ-UBND ngày 25/9/2023.

+ Cục thuế tỉnh Hưng Yên đã có các Thông báo về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho phần đất giao tại Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 (lần 1), số 2208/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 (lần 2) tại các Thông báo: số 4729/TB-CTHYE ngày 02/10/2023 và số 1407/CTHYE-HKDCN ngày 12/4/2024 đính chính Thông báo số 4729/TB-CTHYE về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất; số 6313/TB-CCTKV ngày 26/10/2023, số 6314/TB-CCTKV ngày 26/10/2023, số 3306/TB-CCTKV ngày 26/4/2024, số 3307/TB-CCTKV ngày 26/4/2024.

+ Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên đã nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần đất được giao tại Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 (lần 1), số 2208/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 (lần 2) và đã được Chi cục thuế khu vực Mỹ Hào – Văn Lâm xác nhận đã nộp đủ số tiền trên tại Văn bản số 1397/CCTKV-KTr2 ngày 23/12/2024.

7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Chủ đầu tư đã công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên trang thông tin của Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về tính chính xác của các tài liệu, số liệu đã cung cấp. Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ với các quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy.

2. Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án đáp ứng đủ điều kiện để được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ của Chủ đầu tư dự án được quy định trong các Luật: Kinh doanh bất động sản, Nhà ở, Đất đai, Xây dựng, Đầu tư, Bảo vệ Môi trường và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

- Thực hiện việc kinh doanh nhà ở tuân thủ theo đúng các quy định tại Điều 22, Điều 25, Điều 27, Điều 46 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 12 của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

- Liên hệ với Ngân hàng thương mại có đủ năng lực theo danh sách công bố của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quy định để được cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với khách hàng mua nhà khi ký hợp đồng mua, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Thực hiện đăng ký hợp đồng mẫu làm cơ sở ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật.

- Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo thoả thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền.
- Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
- Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định pháp luật khác có liên quan.
- Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận kinh phí bảo trì do người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư được quy định tại khoản 1 Điều 153 Luật Nhà ở năm 2023.

3. Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản:

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ của Chủ đầu tư dự án được quy định trong các Luật: Kinh doanh bất động sản, Nhà ở, Đất đai, Xây dựng, Đầu tư, Bảo vệ Môi trường và các văn bản hướng dẫn thực hiện.
- Theo báo cáo của Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên (chủ đầu tư), dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Đông Đô theo Hợp đồng thế chấp số 212/2019/HĐBĐ/PVCB-DONG DO; Ngân hàng đã có Văn bản số 1207/PVB-DDO ngày 03/12/2024 đồng ý cho bán nhà ở hình thành trong tương lai và Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên đã có Văn bản 01/CK-HVY ngày 17/01/2025 cam kết giải chấp các lô đất, nhà ở thấp tầng theo quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 trước khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với khách hàng.

Chủ đầu tư phải giải chấp lô đất, nhà ở thấp tầng theo quy định tại Điều 183 trước khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.

- Thực hiện các nội dung theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 8, điểm k khoản 1 Điều 19, khoản 2 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Công khai thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.
- Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp cho Sở Xây dựng.


VI. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án được quy định trong các Luật: Kinh doanh bất động sản, Nhà ở, Đất đai, Xây dựng, Đầu tư, Bảo vệ Môi trường và các văn bản hướng dẫn thực hiện.
- Ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở đảm bảo đúng đối tượng theo quy định; sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án đó; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn trả 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; trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì chủ đầu tư chỉ được thực hiện khi đáp ứng các yêu cầu quy định tại: Điều 17, Điều 18 và Điều 19 Luật Nhà ở năm 2023; các Điều 5, 6 và Điều 7 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và các quy định pháp luật khác có liên quan.
- Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng tiến độ đã được phê duyệt, tổ chức thực hiện dự án đầu tư, huy động vốn, kinh doanh bất động sản theo đúng quy định của pháp luật và cam kết của chủ đầu tư tại Văn bản số 01/CK-HVY ngày 17/01/2025; chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng, về đảm bảo PCCC 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. Chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch và tiến độ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng, đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành giai đoạn, hoàn thành công trình xây dựng theo quy định.
- Thực hiện việc đánh số, gắn biển số nhà và biển chỉ dẫn công cộng đối với công trình theo quy định.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm thống nhất với khách hàng trong hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở về điều khoản quyền lợi, nghĩa vụ của các bên (hoàn

trả lại tiền mua nhà, bồi thường, ...) trong trường hợp công trình xây dựng phải điều chỉnh theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền.

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án theo quy định tại khoản 4 Điều Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; gửi Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và kiểm tra hướng dẫn thực hiện theo thẩm quyền.

- Công khai thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty cổ phần Hoàng Vương Hưng Yên biết, tổ chức thực hiện theo quy định./. 

Nơi nhận:

- Như trên (tại Trung tâm PVHCC và KSTTHC tỉnh);
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Văn Lâm;
- Văn phòng đăng ký đất đai – STN&MT;
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Đông Đô;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, Thanh tra Sở, HTKT&NO Tr.



GIÁM ĐỐC

Ký bởi: SỞ XÂY DỰNG
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
HƯNG YÊN
Thời gian ký: 20/01/2025 15:37:06

Cao Quang Hưng