

UBND TỈNH QUẢNG NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 104 /SXĐ-QLN&TTBĐS

Quảng Ninh, ngày 03 tháng 4 năm 2024

V/v Thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua 48 căn nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, TP Hạ Long

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam.
(Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà Greenbay, đường Hoàng Quốc Việt, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh)

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 140/2024/SVN-QN ngày 20/3/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam “V/v đề nghị Thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long (đợt 2)” kèm theo hồ sơ liên quan.

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ 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”; Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản”;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng “Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2016 của Chính phủ”;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư) cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (do Chủ đầu tư cung cấp)

1. Văn bản đề nghị của chủ đầu tư

- Văn bản số 140/2024/SVN-QN ngày 20/3/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam “V/v đề nghị Thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long (đợt 2)”.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

- Quyết định số 4272/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh “Về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Khu



biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”.

- Biên bản bàn giao đất tại thực địa ngày 03/12/2021 giữa đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Hạ Long và đại diện Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam kèm theo Bản đồ trích lục khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.

- 11 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 117966; DD 117967; DD 117968; DD 117969; DD 117970; DD 117971; DD 117972; DD 117973; DD 117974; DD 117975; DD 117976 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/3/2022.

- Quyết định số 3804/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 của UBND tỉnh “Về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 4272/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”.

3. Hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công

(1) Hồ sơ quy hoạch:

- Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND thành phố Hạ Long phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ và khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long.

- Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của UBND thành phố Hạ Long phê duyệt điều chỉnh cục bộ Khu dịch vụ thương mại và các lô đất nhà ở thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ và khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long.

- Quyết định số 1583/QĐ-UBND ngày 20/6/2023 của UBND thành phố Hạ Long phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các lô đất nhà ở thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ và Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long (Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long);

(2) Chủ trương đầu tư dự án:

- Quyết định số 978/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long.

(3) Hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công

- Giấy phép môi trường số 1789/GPMT-UBND ngày 20/6/2022 của UBND.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 5724/TD-PCCC do Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 28/9/2023 (Phần Hạ tầng kỹ thuật).

- Văn bản số 104/TĐ-SXD ngày 29/8/2023 của Sở Xây dựng “V/v thông báo ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”.

- Văn bản số 4075/SXD-QLXD ngày 12/10/2023 của Sở Xây dựng “V/v nội dung bổ sung, giải trình hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”.

- Quyết định số 221/2023-NQ ngày 12/10/2023 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam “Về việc: phê duyệt đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp”.

- Quyết định số 219/2023/SVN ngày 12/10/2023 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam “Phê duyệt thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công” (Công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án).

- Quyết định số 299/2023/SVN ngày 14/10/2023 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam “Phê duyệt thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công” (Công trình nhà biệt thự).

- Quyết định số 328/2023/NQ ngày 28/11/2023 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam “Về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian tiến độ đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp”.

- Quyết định số 29/2024/SVN ngày 12/01/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam “Phê duyệt thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công” (Công trình dịch vụ công cộng).

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 273/TĐ-PCCC do Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 15/01/2024 (Phần công trình nhà dịch vụ công cộng).

4. Giấy phép xây dựng

- Giấy phép xây dựng số 999/GPXD do Phòng Quản lý đô thị thành phố Hạ Long cấp ngày 12/10/2023 (Công trình hạ tầng kỹ thuật).

- Giấy phép xây dựng số 39/GPXD do Phòng Quản lý đô thị thành phố Hạ Long cấp ngày 12/01/2024 (Công trình công cộng).

5. Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án

- Bảng tiến độ thi công do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình số 2511/2023/NTHT ngày 25/11/2023 (Hạng mục san nền, Hạng mục giao thông và vỉa hè; Hạng mục hồ cảnh quan).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình số 2711/2023/NTHT ngày 27/11/2023 (Hạng mục thoát nước mưa và thoát nước thải; Hạng mục cấp nước).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình số 2811/2023/NTHT ngày

H. C

SỞ
Y DƯỢC

QUẢNG

28/11/2023 (Hạng mục cây xanh).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình số 2911/2023/NTHT ngày 29/11/2023 (Hạng mục cấp điện và hệ thống chiếu sáng).

6. Về giải chấp nhà ở:

- Ngày 20/3/2024, Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam có văn bản 140/2024/SVN-QN ngày 20/3/2024 “V/v đề nghị Thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long (đợt 2)”. Trong đó Chủ đầu tư dự án cam kết không thế chấp quyền sử dụng đất, dự án tại ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng nào.

- Văn bản số 19/VPĐK ngày 09/01/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường “V/v cung cấp thông tin thế chấp, giải chấp ngân hàng đối với dự án Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam”. Trong đó xác nhận: Đến thời điểm ngày 09/01/2024 (11 giấy chứng nhận QSD đất trên) không đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai.

II. Kết luận:

Căn cứ các quy định hiện hành, hồ sơ dự án và tình hình triển khai thi công thực tế tại dự án, Sở Xây dựng xác nhận và thông báo: 48 căn nhà ở tại dự án Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long do Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Văn bản Thông báo này không phải nhằm mục đích để hợp thức hoá (hoặc thay thế) liên quan đến các nội dung Chủ đầu tư đã thực hiện ký Thỏa thuận dịch vụ (hoặc các hình thức góp vốn khác, vay mượn khác...) với các cá nhân tại dự án không đảm bảo quy định của pháp luật nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc kinh doanh bất động sản tại dự án theo đúng quy định của pháp luật.

(Chi tiết danh sách 48 căn nhà ở kèm theo, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các căn nhà ở trên phải phù hợp với QHCT được duyệt, hồ sơ thiết kế đã được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 104/TĐ-SXD ngày 29/8/2023, Giấy phép xây dựng số 999/GPXD do Phòng Quản lý đô thị thành phố Hạ Long cấp ngày 12/10/2023)

II. Kiến nghị:

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam thực hiện các nội dung sau:

1. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam

kết với khách hàng. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật về bảo lãnh.

2. Thực hiện nghiêm việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Sử dụng nguồn vốn đã huy động từ việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm việc huy động vốn vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 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 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 theo quy định tại Khoản 4 Điều 19 Nghị định của Chính phủ và các quy định pháp luật khác có liên quan.

4. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 2 Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản. Các bên tham gia cần nghiên cứu kỹ quy định của pháp luật, thông tin dự án, các nội dung thỏa thuận trước khi mua, thuê mua tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

5. Thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của Luật Nhà ở; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

6. Thực hiện công khai thông tin về doanh nghiệp, bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 4 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 chế độ thông tin báo cáo theo Nghị định 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”.

7. Đẩy nhanh tiến độ thực hiện khu vực còn lại đảm bảo tiến độ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 978/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 và Quyết định số 328/2023/NQ ngày 28/11/2023 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam.

8. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo 48 căn nhà ở tại dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng



theo quy định tại Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các quy định hiện hành.

9. Trường hợp thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai làm phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai và Quyết định số 3804/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 của UBND tỉnh.

10. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và vi phạm các hành vi bị cấm tại Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 6 Luật Nhà ở thì Sở Xây dựng sẽ thu hồi lại Thông báo và Thông báo này sẽ không còn hiệu lực, chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vi phạm.

11. Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề nghị xác nhận, thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; chịu trách nhiệm về việc phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, nghiệm thu công trình đảm bảo nội dung, trình tự theo quy định. Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã được các cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

Sở Xây dựng thông báo và đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Syrena Việt Nam phối hợp thực hiện theo quy định. *[Handwritten signature]*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Quảng Ninh (b/c);
- Các Sở: TC, TNMT, KHĐT (biết, p/h);
- UBND TP Hạ Long (biết, p/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở (biết);
- Công thông tin ĐT (đưa tin);
- Lưu: VT, QLNO3 (đ/c Bông).

GIÁM ĐỐC

[Handwritten signature]

Nguyễn Mạnh Tuấn

**Danh sách 48 căn nhà ở tại dự án: Khu biệt thự cao cấp tại phường Bãi Cháy,
thành phố Hạ Long**

(Kèm theo Văn bản số: 104 /SXD-QLN&TTBĐS ngày 03 /4/2024 của Sở Xây dựng)

STT	KÍ HIỆU LÔ ĐẤT	Diện tích lô đất (m ²)	Ghi chú
	Lô BT05 (48 căn)	11.579,67	
1	GB-R39	272,99	
2	GB-R40	296,23	
3	GB-R41	313,64	
4	GB-R42	310,27	
5	GB-R43	307,88	
6	GB-R44	293,99	
7	GB-R46	171,49	
8	GB-R47	211,24	
9	GB-R48	207,69	
10	GB-R48A	207,78	
11	GB-R50	198,87	
12	GB-R51	178,91	
13	GB-R52	177,44	
14	GB-R52A	218,54	
15	GB-R54	204,58	
16	GB-R55	277,64	
17	GB-R56	381,99	
18	GB-R57	385,83	
19	GB-R58	301,88	
20	GB-R59	235,14	
21	GB-R60	254,81	
22	GB-R61	213,87	
23	GB-R62	180,40	
24	GB-R63	213,57	
25	GB-R64	204,87	
26	GB-R65	182,90	
27	GB-R66	213,45	
28	GB-R67	169,89	
29	GB-R68	237,72	
30	GB-R69	315,35	
31	GB-R70	314,07	
32	GB-R71	289,37	
33	GB-R72	173,65	
34	GB-R73	211,31	
35	GB-R74	207,77	
36	GB-R75	213,22	

37	GB-R76	185,86	
38	GB-R77	189,09	
39	GB-R78	211,21	
40	GB-R79	207,63	
41	GB-R80	199,22	
42	GB-R81	274,05	
43	GB-R82	358,37	
44	GB-R83	327,54	
45	GB-R84	250,82	
46	GB-R85	207,66	
47	GB-R86	211,38	
48	GB-R87	206,60	
Tổng		11.579,67	