

UBND TỈNH LONG AN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 444 /SXD-NBĐS

Long An, ngày 30 tháng 11 năm 2020

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An

Tiếp nhận hồ sơ của Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh về việc Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An có văn bản số 506/2020/CV-TSLA ngày 21/11/2020 về việc xác nhận đủ điều kiện bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai giai đoạn 1.1 (32,5 ha) thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An,

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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.

Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án (theo văn bản số 1046/CV-UB ngày 22/3/2005; văn bản số 1120/UBND-KT ngày 17/3/2006 của UBND tỉnh về việc thỏa thuận địa điểm để Công ty TNHH DV – DL – TM Thái Sơn đầu tư dự án sân Golf và khu giải trí thương mại du lịch, biệt thự và chung cư cao cấp; văn bản số 3201/UBND-KT ngày 12/7/2006 về thỏa thuận địa điểm để Công ty Thái Sơn mở rộng diện tích đầu tư; văn bản số 4774/UBND-KT ngày 28/8/2008 về thay đổi mục đích đầu tư; văn bản số 1337/UBND-KT ngày 06/5/2011 về chuyển đổi chủ đầu tư dự án; văn bản số 1291/UBND-KT ngày 24/04/2014 về thay đổi pháp nhân chủ đầu tư dự án; các Quyết định số 170/QĐ-SKHĐT ngày 07/11/2017; 77/QĐ-SKHĐT ngày 28/5/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về chấp thuận giãn tiến độ đầu tư cho dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An).

- Tên dự án: Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp.

- Địa điểm dự án: Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An.
- Quy mô dự án: Tổng số lượng nhà ở: 7.884 căn (chưa tính 1.159 căn hộ).

2. Về pháp lý dự án:

2.1. Về hồ sơ dự án:

- Văn bản số 1046/CV-UB ngày 22/3/2005; văn bản số 1120/UBND-KT ngày 17/3/2006 của UBND tỉnh về việc thỏa thuận địa điểm để Công ty TNHH DV – DL – TM Thái Sơn đầu tư dự án sân Golf và khu giải trí thương mại du lịch, biệt thự và chung cư cao cấp; văn bản số 3201/UBND-KT ngày 12/7/2006 về thỏa thuận địa điểm để Công ty Thái Sơn mở rộng diện tích đầu tư; văn bản số 4774/UBND-KT ngày 28/8/2008 về thay đổi mục đích đầu tư; văn bản số 1337/UBND-KT ngày 06/5/2011 về chuyển đổi chủ đầu tư dự án; văn bản số 1291/UBND-KT ngày 24/04/2014 về thay đổi pháp nhân chủ đầu tư dự án;
- Các Quyết định số 170/QĐ-SKHĐT ngày 07/11/2017; 77/QĐ-SKHĐT ngày 28/5/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về chấp thuận giãn tiến độ đầu tư cho dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;
- Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 9/12/2008 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu giải trí, thương mại – dịch vụ , biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;
- Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 02/6/2011 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;
- Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;
- Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;
- Văn bản số 1668/SXD-QLXD ngày 08/6/2018 của Sở Xây Dựng v/v: thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án hạ tầng Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;
- Văn bản số 2529/SXD-QLXD ngày 16/8/2018 của Sở Xây Dựng v/v: thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (giai đoạn 1);
- Giấy phép xây dựng số 93/GPXD ngày 27/9/2018 của Sở Xây Dựng về xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (giai đoạn 1);

- Văn bản số 1932/SXD-QLXD ngày 27/6/2018 của Sở Xây Dựng v/v: thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (giai đoạn 1.1 – 32,5ha);

- Văn bản số 2525/SXD-QLXD ngày 15/8/2018 của Sở Xây Dựng v/v: thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (giai đoạn 1.1 – 32,5ha);

- Giấy phép xây dựng số 360/GPXD ngày 23/6/2020 của Sở Xây Dựng về được phép xây dựng công trình Khu nhà ở thấp tầng giai đoạn 1 thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (giai đoạn 1);

- Biên bản nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (giai đoạn 1.1) số 01/NTCV/TNM-TNT-ĐGT; số 02/NTCV/TT-HT-TT ngày 30/10/2020 như hệ thống: giao thông; cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm biến áp, cấp điện (trung thế, hạ thế), chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Biên bản nghiệm thu việc hoàn thành thi công phần móng nhà ở thấp tầng – giai đoạn 1.1 ngày 30/10/2020.

- Bản vẽ định vị cọc ranh do Trung tâm Dịch vụ tài nguyên và môi trường lập ngày 28/3/2019 cấp cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An;

- Mảnh trích đo địa chính số 27/2020 được Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 20/8/2020 cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, diện tích 267,3152ha.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN949712 ngày 18/5/2018 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An thuộc thửa 185, diện tích khoảng 46,32 ha. Tuy nhiên, ngày 09/7/2018 và ngày 12/5/2020 Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An đã thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Long An và Chi nhánh Phú Nhuận.

- Văn bản số 1457/2020/CV-SHB.PN ngày 20/11/2020 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Phú Nhuận về việc chấp thuận cho bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

2.2. Về thế chấp dự án:

Ngày 09/7/2018 và ngày 12/5/2020, Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An đã thực hiện thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN949712 ngày 18/5/2018 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An thuộc thửa 185, diện tích khoảng 46,32 ha tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Long An và Chi nhánh Phú Nhuận. Tuy nhiên, ngày 20/11/2020, Ngân hàng TMCP Sài Gòn

SỞ
TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH LONG AN

– Hà Nội – Chi nhánh Phú Nhuận có văn bản số 1457/2020/CV-SHB.PN về việc chấp thuận cho bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

3. Tổng số căn nhà bán hình thành trong tương lai: 877 căn

4. Ý kiến Sở Xây dựng

Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; khoản 1 Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016; theo Biên bản kiểm tra bất động sản hình thành trong tương lai ngày 26/11/2020 (đính kèm); hồ sơ bổ sung và kiến nghị của Công ty tại biên bản tăng 39 căn (*gồm 02 căn Khu D-SH.24, 02 căn Khu D-SH.26, 02 căn Khu D-LK.02, 9 căn Khu D-LK.49, 13 căn Khu D-LK.51, 11 căn Khu D-LK.53*). Do đó, 877 căn nhà thuộc Dự án đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai (đính kèm sơ đồ vị trí căn nhà ở hình thành trong tương lai), cụ thể như sau:

- + Khu D-BTS.02: 18 căn (từ căn 1 đến căn 18);
- + Khu D-BTS.03A: 16 căn (từ căn 1 đến căn 16);
- + Khu D-SH.15: 28 căn (từ căn 8 đến căn 35);
- + Khu D-SH.16: 7 căn (từ căn 1 đến căn 6A);
- + Khu D-SH.17: 30 căn (từ căn 1 đến căn 8; từ căn 10 đến căn 31);
- + Khu D-SH.18: 21 căn (từ căn 1 đến căn 21);
- + Khu D-SH.19: 7 căn (từ căn 1 đến căn 6A);
- + Khu D-SH.20: 33 căn (từ căn 1 đến căn 33);
- + Khu D-SH.21: 8 căn (từ căn 1 đến căn 8);
- + Khu D-SH.22: 9 căn (từ căn 1 đến căn 9);
- + Khu D-SH.23: 32 căn (từ căn 1 đến căn 32);
- + Khu D-SH.24: 15 căn (từ căn 24 đến căn 38);
- + Khu D-SH.26: 15 căn (từ căn 24 đến căn 38);
- + Khu D-LK.02: 18 căn (từ căn 1 đến căn 18);
- + Khu D-LK.06: 15 căn (từ căn 1 đến căn 15);
- + Khu D-LK.06A: 15 căn (từ căn 1 đến căn 15);
- + Khu D-LK.08: 11 căn (từ căn 1 đến căn 11);
- + Khu D-LK.26: 10 căn (từ căn 1 đến căn 10);
- + Khu D-LK.27: 15 căn (từ căn 1 đến căn 15);
- + Khu D-LK.28: 12 căn (từ căn 1 đến căn 12);
- + Khu D-LK.29: 11 căn (từ căn 1 đến căn 6A; từ căn 25 đến căn 28);

- + Khu D-LK.30: 5 căn (từ căn 1 đến căn 5);
- + Khu D-LK.31: 15 căn (từ căn 1 đến căn 15);
- + Khu D-LK.32: 28 căn (từ căn 1 đến căn 28);
- + Khu D-LK.33: 28 căn (từ căn 1 đến căn 28);
- + Khu D-LK.34: 15 căn (từ căn 1 đến căn 15);
- + Khu D-LK.35: 12 căn (từ căn 1 đến căn 12);
- + Khu D-LK.36: 7 căn (từ căn 1 đến căn 6A);
- + Khu D-LK.37: 8 căn (từ căn 1 đến căn 8);
- + Khu D-LK.38: 7 căn (từ căn 1 đến căn 6A);
- + Khu D-LK.39: 12 căn (từ căn 1 đến căn 12);
- + Khu D-LK.40: 13 căn (từ căn 1 đến căn 12A);
- + Khu D-LK.41: 7 căn (từ căn 1 đến căn 6A);
- + Khu D-LK.42: 11 căn (từ căn 1 đến căn 11);
- + Khu D-LK.43: 26 căn (từ căn 1 đến căn 26);
- + Khu D-LK.44: 7 căn (từ căn 1 đến căn 6A);
- + Khu D-LK.45: 26 căn (từ căn 1 đến căn 26);
- + Khu D-LK.46: 19 căn (từ căn 1 đến căn 19);
- + Khu D-LK.47: 16 căn (từ căn 1 đến căn 16);
- + Khu D-LK.48: 13 căn (từ căn 1 đến căn 12A);
- + Khu D-LK.49: 9 căn (từ căn 1 đến căn 9);
- + Khu D-LK.50: 13 căn (từ căn 1 đến căn 12A);
- + Khu D-LK.51: 13 căn (từ căn 1 đến căn 13);
- + Khu D-LK.52: 10 căn (từ căn 1 đến căn 10);
- + Khu D-LK.53: 11 căn (từ căn 1 đến căn 11);
- + Khu D-LK.54: 13 căn (từ căn 1 đến căn 12A);
- + Khu D-LK.56: 18 căn (từ căn 3A đến căn 21);
- + Khu D-LK.58: 14 căn (từ căn 1 đến căn 12B);
- + Khu D-LK.59: 26 căn (từ căn 1 đến căn 26);
- + Khu D-LK.60: 22 căn (từ căn 1 đến căn 22);
- + Khu D-LK.61: 10 căn (từ căn 1 đến căn 10);
- + Khu D-LK.62: 13 căn (từ căn 1 đến căn 12A);
- + Khu D-LK.63: 26 căn (từ căn 1 đến căn 26);
- + Khu D-LK.64: 28 căn (từ căn 1 đến căn 28);



+ Khu D-LK.65: 14 căn (từ căn 1 đến căn 12B);

+ Khu D-LK.66: 16 căn (từ căn 1 đến căn 16).

5. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An

- 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 nhà nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà 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 khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư 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 theo quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Điều 2 Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 của Ngân hàng Nhà nước; Ký biên bản thống nhất của bên mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

- Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán nhưng chủ đầu tư không bán 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 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 Điểm b Khoản 2 Điều 19 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

- Công bố công khai thông tin của bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, cụ thể: hồ sơ có liên quan đến Dự án, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, văn bản cho phép bán của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán nhà ở hình thành trong tương lai tại trang thông tin điện tử của Công ty, sàn giao dịch bất động sản,...

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực đã nêu tại văn bản số 506/2020/CV-TSLA ngày 21/11/2020.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Cần Giuộc;
- Ban GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Thanh tra XD;
- Lưu: VT, NBĐS, M.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đặng Thị Thúy Hà