

Số: /SXD-NBĐS

Long An, ngày tháng năm 2023

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 thuộc Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate (Khối A1, A2, B1: 580 căn hộ)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Southgate

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần Southgate (số biên nhận hồ sơ: H39.16-230104-0252) đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 580 căn hộ (Khối A1, A2, B1) thuộc dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An tại văn bản số 77/2022/SG-BCC và văn bản số 76/2022/SG-BCC ngày 29/12/2022.

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 7916/UBND-KTTC ngày 28/12/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 - Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate).

- Tên dự án: Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 - Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate.

- Địa điểm dự án: Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Southgate.

- Quy mô dự án: Tổng số lượng căn hộ: 1.433 căn hộ (gồm 07 tháp chung cư).

2. Tổng số căn nhà bán hình thành trong tương lai Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 - Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate đợt 3: 580 căn hộ (Khối A1, A2, B1).

3. Về pháp lý dự án:

3.1. Về hồ sơ dự án:

- Văn bản số 7916/UBND-KTTC ngày 28/12/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 thuộc Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 1101887340 - Đăng ký lần đầu: ngày 09/07/2018 - Đăng ký thay đổi lần thứ 04: ngày 19/08/2022 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp;

- Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án số 4782766412, chứng nhận thay đổi lần 01, ngày 23/12/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp cho Công ty Cổ phần Southgate đối với dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 273982 ngày 09/08/2018 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền UBND tỉnh Long An cấp cho Công ty Cổ phần Nam Long VCD và đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường đăng ký biến động sang cho Công ty Cổ phần Southgate ngày 22/01/2019 với diện tích đất 45.305,5 m²;

- Quyết định số 3730/QĐ-UBND ngày 16/12/2010 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Vàm Cỏ Đông, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

- Quyết định số 6867/QĐ-UBND ngày 25/08/2017 của UBND huyện Bến Lức về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Vàm Cỏ Đông, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

- Quyết định số 1216/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của UBND huyện Bến Lức về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Vàm Cỏ Đông, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

- Quyết định số 2135/QĐ-UBND ngày 09/04/2020 của UBND huyện Bến Lức về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 - Khu đô thị Vàm Cỏ Đông (Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate), xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

- Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 27/9/2018 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông từ Công ty Cổ phần Nam Long VCD cho Công ty Cổ phần Southgate;

- Mạnh trích đo địa chính số 47-2019 ngày 07/10/2019 do Trung tâm Dịch vụ và Tài nguyên Môi trường lập;

- Công văn số 451/TC-QC ngày 01/9/2020 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 1725/SXD-NBĐS ngày 18/5/2021 của Sở Xây dựng về huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư tại Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate;

- Văn bản số 3834/SXD-QLXD ngày 21/9/2022 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu chung cư kết hợp thương

mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ đông; hạng mục Chung cư A1 – 197 căn hộ, A2 – 197 căn hộ, B1 – 186 căn hộ;

- Giấy phép xây dựng số 462/GPXD ngày 31/10/2022 của Sở Xây Dựng cho phép xây dựng công trình khối A1, Khối A2 và Khối B1 thuộc Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ đông Southgate;

- Quyết định số 536/QĐ-STNMT ngày 23/02/2021 của Sở Tài Nguyên & Môi Trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ đông Southgate;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng Cháy và Chữa Cháy số 648/TD-PCCC ngày 06/10/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công An Tỉnh Long An chứng nhận cho Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ đông Southgate (Khối A1, A2, B1);

- Bản cam kết số 75/2020/NLV ngày 9/12/2020 về phối hợp giữa Công ty CP Southgate và Công ty CP Nam Long VCD để kết nối hạ tầng kỹ thuật và xây dựng hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt;

- Biên bản thỏa thuận đấu nối số 34/2020/CV/NLVCD ngày 5/8/2020 về đấu nối hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Vàm Cỏ đông và Khu đô thị mới Vàm Cỏ đông Southgate;

- Quyết định số 56/2022/SG-BCC ngày 06/10/2022 của Công ty cổ phần Southgate về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Khối A1, Khối A2 và B1 thuộc Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ đông Southgate;

- Biên bản nghiệm thu cọc đại trà, đài móng của khối chung cư A1, A2, B1 thuộc Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ đông Southgate, ngày 30/12/2022.

3.2. Về thế chấp dự án:

Tại văn bản số 76/2022/SG-BCC ngày 29/12/2022, Công ty Cổ phần Southgate cam kết không thế chấp quyền sử dụng đất số CO 273982 ngày 09/08/2018 thuộc dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

3.3. Về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Hợp đồng cấp bảo lãnh số 0155/2022/HĐBL-OCB-DN ngày 21/4/2022 giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi Nhánh TP. HCM (OCB) và Công ty Cổ phần Southgate đối với Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ đông Southgate của Công ty Cổ phần Southgate.

4. Ý kiến Sở Xây dựng

- Ngày 8/7/2021, Sở Xây dựng có văn bản số 2619/SXD-NBĐS thông báo cho Công ty Cổ phần Southgate về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán thuộc dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ đông Southgate (đợt 1): 383 căn hộ; Ngày 09/08/2022, có văn bản số 3147/SXD-NBĐS thông báo (đợt 2) là 394 căn hộ.

Tiếp theo, ngày 29/12/2022, Công ty Cổ phần Southgate, có văn bản số 77/2022/SG-BCC đề nghị bán nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán thuộc dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ đông Southgate (đợt 3): 580 căn hộ.

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 và theo Biên bản kiểm tra bất động sản hình thành trong tương lai ngày 11/01/2023 (*đính kèm*), thì thành phần hồ sơ xin bán nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án do Công ty Cổ phần Southgate làm Chủ đầu tư cơ bản đầy đủ và qua khảo sát thực tế ba công trình nhà chung cư đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai đã xây dựng xong phần móng công trình và đang triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án. Do đó, 580 căn hộ (Khối A1: 197 căn hộ; khối A2: 197 căn hộ và Khối B1: 186 căn hộ) thuộc Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1 – Khu đô thị mới Vàm Cỏ đông Southgate đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai (*đính kèm sơ đồ vị trí chung cư Khối A1, Khối A2 và Khối B1 hình thành trong tương lai*), cụ thể như sau:

- Chung cư Khối A1 (12 tầng và 01 tầng kỹ thuật): 197 căn hộ.
 - + Tầng 1: 8 căn hộ (từ căn 1 đến căn 8);
 - + Tầng 2: 9 căn hộ (từ căn 1 đến căn 9);
 - + Tầng 3 - 12: 180 căn hộ (từ căn 1 đến căn 18 trên mỗi tầng, không có căn 13, mỗi tầng 18 căn hộ);
- Chung cư Khối A2 (12 tầng và 01 tầng kỹ thuật): 197 căn hộ.
 - + Tầng 1: 4 căn hộ (từ căn 1 đến căn 4);
 - + Tầng 2: 13 căn hộ (từ căn 1 đến căn 12A, không có căn 13);
 - + Tầng 3 - 12: 180 căn hộ (từ căn 1 đến căn 18 trên mỗi tầng, không có căn 13, mỗi tầng 18 căn hộ).
- Chung cư Khối B1 (12 tầng và 01 tầng kỹ thuật): 186 căn hộ.
 - + Tầng 1: 8 căn hộ (từ căn 1 đến căn 8);
 - + Tầng 2: 8 căn hộ (từ căn 1 đến căn 8);
 - + Tầng 3 - 12: 170 căn hộ (từ căn 1 đến căn 17 trên mỗi tầng, không có căn 13, mỗi tầng 17 căn hộ).

4. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Southgate

- Do Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nên 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 50% 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, Công ty Cổ phần Southgate phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với khách hàng theo quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- 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 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 Điều b Khoản 2 Điều 19 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

- Công ty Cổ phần Southgate phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án đó; 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 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 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 77/2022/SG-BCC và văn bản số 76/2022/SG-BCC ngày 29/12/2022.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang