

Số: **4763/SXD-QLN**

Hà Nội, ngày 07 tháng 7 năm 2022

V/v: Nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe tại khu đất đấu giá TQ5(1), thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Kính gửi: Công ty cổ phần tập đoàn Thiên Minh Đức

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 130/2022/TB-TMĐ ngày 27/6/2022 của Công ty cổ phần tập đoàn Thiên Minh Đức về việc về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe tại khu đất đấu giá TQ5(1), thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014.

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; các văn bản pháp luật khác có liên quan; hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại văn bản số 238/BXD-QLN ngày 07/10/2019. Trên cơ sở các hồ sơ tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, sau khi kiểm tra hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe tại khu đất đấu giá TQ5(1), thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (Tổng số 341 căn thấp tầng, được xác định theo văn bản số 1896/UBND-SXD ngày 17/6/2022 của UBND Thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe tại khu đất đấu giá TQ5(1), thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội; văn bản số 130/2022/TB-TMĐ ngày 27/6/2022 của chủ đầu tư) do Công ty cổ phần tập đoàn Thiên Minh Đức thực hiện phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư dự án trước khi kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật hiện hành.

Công ty cổ phần tập đoàn Thiên Minh Đức đã thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe tại khu đất đấu giá TQ5(1), thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An; Chủ đầu tư đã cung cấp 57 Biên bản 03 bên giữa: Công ty cổ phần tập đoàn Thiên Minh Đức (chủ đầu tư), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An (bên nhận thế chấp) và bên đăng ký mua nhà đối với 341 căn hộ tại Dự án; Chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ hợp đồng thế chấp đã ký kết với

Quản lý nhà

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An, Biên bản thỏa thuận 03 bên nêu trên (57 Biên bản) và quy định tại Điều b, Khoản 2, Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014.

2. Trước khi Chủ đầu tư ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án nêu trên, Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật chịu trách nhiệm thực hiện những nội dung sau:

- Có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung theo quy định của pháp luật về: Quy hoạch, Đầu tư, Đất đai, Nhà ở, Xây dựng, Kinh doanh bất động sản, Môi trường, Phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Công khai thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Liên hệ 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 56 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

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; các bên liên quan chịu trách nhiệm trước pháp luật thực hiện các nội dung nêu tại mục 2 này, đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật về việc ký hợp đồng bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và các hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án.

3. 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: Xây dựng, Kinh doanh bất động sản, Nhà ở, Đầu tư, Đất đai, 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 được duyệt 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 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 159, Điều 160 và Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 74, 75 và Điều 76 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP; Điều 22, 23, 24 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP; Điều 29 Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng đảm bảo đúng quy định và tiến độ được duyệt; 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 dự án, hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch theo tiến độ đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn, thỏa thuận phương án đánh số, gắn biển số nhà và biển chỉ dẫn công cộng đối với công trình theo quy định.

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điểm a, Khoản 2 và Khoản 9, Điều 13 Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và kiểm tra hướng dẫn thực hiện theo thẩm quyền.

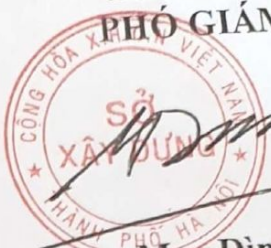
Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu trong hồ sơ gửi kèm theo văn bản số 130/2022/TB-TMĐ ngày 27/6/2022.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty cổ phần tập đoàn Thiên Minh Đức được biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở; (để b/cáo)
- Văn phòng Sở; (để đăng Website)
- Lưu: VT, QL.N. (ATN, 06b)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Mạc Đình Minh

