

Số: /SXD-QLN

Bà Rịa- Vũng Tàu, ngày 30 tháng 11 năm 2021

V/v thông báo đủ điều kiện bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân, tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu (đợt 1)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Dương.
Địa chỉ: Số 64, đường Võ Thị Sáu, Phường 12, TP. Vũng Tàu.

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 2511/ĐD/2021 và văn bản số 2513/ĐD/2021 ngày 25/11/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Dương đề nghị thông báo đủ điều kiện bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 4 dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân, tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án

1. Thông tin tổng thể dự án

- Tên dự án: Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân;

(Tên thương mại: La Vida Residences)

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Dương;

- Địa điểm xây dựng: Phường 12, thành phố Vũng Tàu;

- Diện tích sử dụng đất: 255.701,5 m²;

- Số lượng các loại nhà ở: Theo Quyết định số 7383/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 của UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án (Kèm theo bản vẽ tổng mặt bằng Dự án được phê duyệt).

2. Hồ sơ pháp lý và quá trình triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật

Dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, Chủ đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp và được cấp phép xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạng mục nhà ở; thực tế thi công đầu tư hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 và giai đoạn 4 dự án được chủ đầu tư và các đơn vị thi công nghiệm thu hoàn thành *(Chi tiết danh mục hồ sơ pháp lý đính kèm)*.

3. Về thể chấp dự án, quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai

- Ngày 24/7/2020, Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hàng Xanh – Phòng Giao dịch Bình Thạnh có Thông báo

số 240720/HĐB-TB về cấp gói tín dụng bảo lãnh người mua nhà ở tại dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân.

- Ngày 17/5/2021, Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hàng Xanh – Phòng Giao dịch Bình Thạnh có Thông báo số 1705/2021/TB đồng ý cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Dương ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

II. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 19 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 và điều kiện thực tế hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được nghiệm thu; Sở Xây dựng thông báo **397** căn nhà thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 4 của dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Dương làm chủ đầu tư đủ điều kiện bán, cho thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, cụ thể:

1. Giai đoạn 1 là 234 căn, gồm các lô:

- Từ LK1-02 đến LK1-49 (tổng số 48 lô).
- Từ LK2-01 đến LK2-44 (tổng số 44 lô).
- Từ LK3-02 đến LK3-59 (tổng số 58 lô).
- Từ LK4-01 đến LK4-14 và LK4-41 đến LK4-54 (tổng số 28 lô).
- Từ LK6-04 đến LK6-12 (tổng số 09 lô).
- Từ TM-VP1-03 đến TM-VP1-10 (tổng số 08 lô).
- Từ TM-VP2-11 đến TM-VP2-20 (tổng số 10 lô).
- NV1-17 đến NV1-31 (tổng số 15 lô).
- NV2-15 đến NV2-28 (tổng số 14 lô).

2. Giai đoạn 4 là 163 căn, gồm các lô:

- Từ LK7-02 đến LK7-24 và LK7-33 đến LK7-35 (tổng số 26 lô).
- Từ LK8-01 đến LK8-32, LK8-39 đến LK8-42 và LK8-51 đến LK8-72 (tổng số 58 lô).
- Từ LK9-01 đến LK9-26, LK9-35 đến LK9-51 và LK9-53 đến LK9-61 (tổng số 52 lô).
- TM-VP2-21 đến TM-VP2-35 (tổng số 15 lô).
- BT3-01 đến BT3-12 (tổng số 12 lô).

III. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

- Phải đảm bảo thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho tất cả khách hàng theo đúng quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản;

- Thông báo cho khách hàng về tình trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hàng Xanh – Phòng Giao dịch Bình Thạnh và đã được đồng ý của Ngân hàng để Công ty được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án nêu trên;

- Thực hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hàng Xanh – Phòng Giao dịch Bình Thạnh tại văn bản số 1705/2021/TB/BT ngày 17/5/2021;

- Thực hiện việc 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 vốn huy động không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng 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 sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án (hạng mục dự án); trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động 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;

- Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt;

- 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;

- 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;

- Thực hiện ký hợp đồng bán, cho thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo mẫu hợp đồng được quy định tại Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ;

- Tổ chức thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Chủ đầu tư tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 7383/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 của thành phố Vũng Tàu phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân; Trong đó, thực hiện bố trí quỹ đất phục vụ tái định cư cho dự án theo quy hoạch được duyệt, theo đúng cam kết và các quy định hiện hành;

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng để phối hợp với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Công an tỉnh thống nhất về số lượng, tỷ lệ nhà ở thương mại cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu trong dự án (nếu có);

- Công bố công khai thông tin của bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên để Quý Công ty biết, triển khai các công việc có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND TP Vũng Tàu;
- Giám đốc và các GD sở (để biết);
- Thanh tra sở (theo dõi);
- Văn phòng sở (để công bố thông tin trên website);
- Lưu: VT+QLN6.

GIÁM ĐỐC

Tạ Quốc Trung

**Hồ sơ pháp lý dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân,
tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu**
(Kèm theo văn bản số /SXD-QLN ngày 30/11/2021 của Sở Xây dựng)

1. Về quy hoạch xây dựng: Ngày 19/10/2018, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 7383/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án.

2. Về đất đai:

Dự án thuộc trường hợp thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo Điều 73, Điều 193 và chuyển mục đích theo Điều 52 và Điều 57 Luật Đất Đai 2013 để thực hiện. Bản sao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 1 và giai đoạn 4 do Chủ đầu tư cung cấp:

a) Giai đoạn 1:

- (1) Giấy CNQSDĐ CH-06798 ngày 13/5/2013;
- (2) Giấy CNQSDĐ CH-07028 ngày 04/11/2013;
- (3) Giấy CNQSDĐ CH-06621 ngày 09/01/2013;
- (4) Giấy CNQSDĐ CH-02517 ngày 22/11/2010;
- (5) Giấy CNQSDĐ CH-00709 ngày 13/5/2010;
- (6) Giấy CNQSDĐ CS-00103 ngày 12/4/2017;
- (7) Giấy CNQSDĐ H-04391 ngày 14/9/2009;
- (8) Giấy CNQSDĐ CH-00255 ngày 11/02/2010;
- (9) Giấy CNQSDĐ H-02918 ngày 18/02/2008;
- (10) Giấy CNQSDĐ CH-05587 ngày 09/02/2012;
- (11) Giấy CNQSDĐ CH-05586 ngày 09/02/2012;
- (12) Giấy CNQSDĐ H-01414 ngày 20/11/2006;
- (13) Giấy CNQSDĐ H-00031 ngày 17/01/2005;
- (14) Giấy CNQSDĐ H-03493 ngày 15/9/2008;
- (15) Giấy CNQSDĐ 00587QSDĐ/4818/QĐT ngày 22/9/1999;
- (16) Giấy CNQSDĐ CH-04402 ngày 18/7/2011;
- (17) Giấy CNQSDĐ CH-04401 ngày 18/7/2011;
- (18) Giấy CNQSDĐ CH-03666 ngày 22/4/2011;
- (19) Giấy CNQSDĐ 00490/P11QSDĐ/1375/QĐ-UB ngày 03/6/2003;
- (20) Giấy CNQSDĐ:H-02773 ngày 16/01/2009;
- (21) Giấy CNQSDĐ CH-05588 ngày 09/02/2012;
- (22) Giấy CNQSDĐ H-00290 ngày 18/8/2005;

(23) Giấy CNQSDĐ CT13295 ngày 16/4/2021;

(24) Giấy CNQSDĐ CT13294 ngày 16/4/2021;

b) Giai đoạn 4:

(1) Giấy CNQSDĐ CH-06798 ngày 13/5/2013;

(2) Giấy CNQSDĐ CH-06810 ngày 24/5/2013;

(3) Giấy CNQSDĐ CH-06621 ngày 09/01/2013;

(4) Giấy CNQSDĐ CH-00702 ngày 13/5/2010;

(5) Giấy CNQSDĐ CH-03466 ngày 29/3/2011;

(6) Giấy CNQSDĐ CH-00548 ngày 09/4/2010;

(7) Giấy CNQSDĐ CH-02467 ngày 18/11/2010;

(8) Giấy CNQSDĐ CH-07637 ngày 31/8/2015;

(9) Giấy CNQSDĐ CH-07351 ngày 09/12/2014;

(10) Giấy CNQSDĐ 01371QSDĐ/1675/QĐ-UB ngày 07/02/2001;

(11) Giấy CNQSDĐ CH-03465 ngày 29/3/2011;

(12) Giấy CNQSDĐ CH-03464 ngày 29/3/2011;

(13) Giấy CNQSDĐ CT13294 ngày 16/4/2021.

3. Về chấp thuận chủ trương đầu tư: Ngày 17/5/2019, UBND Tỉnh có Quyết định số 1238/QĐ-UBND, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Dương.

4. Về thẩm định thiết kế và cấp phép xây dựng:

a) Về thẩm định thiết kế:

- Văn bản số 319/SXD-PTĐT&HTKT ngày 30/01/2019 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục cây xanh.

- Văn bản số 3941/SXD-PTĐT&HTKT ngày 27/11/2019 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

- Văn bản số 4055/SXD-PTĐT&HTKT ngày 05/12/2019 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạng mục cây xanh hai bên vỉa hè và dải phân cách các tuyến đường.

- Văn bản số 4736/SXD-QLXD ngày 08/12/2020 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dãy nhà ở liên kế LK7, LK8, LK9, nhà phố thương mại – văn phòng 2.

- Văn bản số 241/SXD-QLXD ngày 21/01/2021 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng dãy nhà ở liên kế LK7, LK8, LK9, nhà phố thương mại – văn phòng 2.

- Văn bản số 2010/SXD-QLXD ngày 26/5/2021 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng biệt thự BT1, BT3, BT5, BT6, BT7 (giai đoạn 2, 3 và 4).

b) Về cấp phép xây dựng

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật: Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép Xây dựng số 76/GPXD ngày 31/12/2019 (cho giai đoạn 1); số 34/GPXD ngày 07/5/2020 (cho giai đoạn 2, 3, 4), được điều chỉnh lần 1 ngày 29/01/2021 và điều chỉnh lần 2 ngày 22/9/2021.

- Đối với các hạng mục nhà ở: Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép Xây dựng số 38/GPXD ngày 19/5/2020; số 06/GPXD tháng 2/2021; số 24/GPXD ngày 12/7/2021.

5. Các biên bản về nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Đông Dương với các nhà thầu thi công do Chủ đầu tư cung cấp, được Sở Xây dựng xác nhận tại Thông báo số 231/SXD-PTĐT&HTKT ngày 24/11/2021.

6. Về một số văn bản khác:

- Thông báo số 240720/HĐB-TB ngày 24/7/2020 của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hàng Xanh – Phòng Giao dịch Bình Thạnh về cấp gói tín dụng bảo lãnh người mua nhà ở tại dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân.

- Thông báo số 1705/2021/TB/BT ngày 17/5/2021 của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hàng Xanh – Phòng Giao dịch Bình Thạnh về đồng ý cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Dương ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.