

Số: 199/SXD-QLN&HTKT

An Giang, ngày 17 tháng 01 năm 2020

V/v thông báo dự án Căn hộ cao cấp  
Marina Plaza Long Xuyên đủ điều  
kiện bán hoặc cho thuê theo quy định  
của Luật Kinh doanh bất động sản

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 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;

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 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 02/MRN PLAZA LX ngày 10/01/2020 của Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc bổ sung hồ sơ thông báo dự án “Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên” đủ điều kiện bán hoặc cho thuê theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản;

Sau khi xem xét hồ sơ do Công ty cung cấp và đối chiếu với các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; điểm b, Khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin chung về Dự án** (Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án “Căn hộ cao cấp Marina Long Xuyên số 413/UBND-KTN ngày 13 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh An Giang)

- Tên Dự án: Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên
- Địa điểm xây dựng: Phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, An Giang.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên.
- Quy mô nhà ở trong dự án: 07 căn nhà liên kế và 344 căn hộ chung cư.

**2. Về pháp lý Dự án:**

**2.1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO556438 (số vào sổ CT16754) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/9/2018 cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên, diện tích 77,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO556439 (số vào sổ CT16755) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/9/2018 cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên, diện tích 77,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO556440 (số vào sổ CT16756) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/9/2018 cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên, diện tích 77,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO556441 (số vào sổ CT16757) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/9/2018 cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên, diện tích 77,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO556442 (số vào sổ CT16758) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/9/2018 cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên, diện tích 77,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO556443 (số vào sổ CT16759) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/9/2018 cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên, diện tích 77,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO556444 (số vào sổ CT16760) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/9/2018 cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên, diện tích 77,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO556445 (số vào sổ CT16761) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/9/2018 cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên, diện tích 1.110,9m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS284476 (số vào sổ CT18674) do Giám

độc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 30/10/2019 cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên, diện tích 49,4m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ228798 (số vào sổ CT18025) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 26/4/2019 cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên, diện tích 105,4m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

## **2.2. Hồ sơ dự án:**

- Công văn số 133/UBND-KTN ngày 27/02/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc công nhận chủ đầu tư dự án Trung tâm thương mại và Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên.

- Công văn số 2029/VPUBND-KTN ngày 02/5/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc đổi tên dự án “Trung tâm Thương mại và căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên” thành “Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên”.

- Công văn số 413/UBND-KTN ngày 13/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên.

- Quyết định số 14/QĐ-MRN PLAZA LX ngày 09/12/2019 của Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên.

## **2.3 Thiết kế bản vẽ thi công được cấp có thẩm quyền phê duyệt**

- Bản sao có chứng thực Công văn số 2124/SXD-QLXD ngày 18/7/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở thuộc dự án đầu tư xây dựng Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Bản sao có chứng thực Công văn số 2622/SXD-GĐXD ngày 30/8/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng công trình: Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Bản sao có chứng thực Công văn số 3779/SXD-KT&QLXD ngày 02/12/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục Khối 07 nhà liên kế thuộc dự án đầu tư xây dựng Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

## **2.4. Giấy phép xây dựng**

- Bản sao Giấy phép xây dựng số 10/GPXD ngày 12/02/2018 của Sở Xây dựng cấp phép cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên được phép xây dựng công trình Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ và căn hộ cao cấp Marina Plaza, hạng mục: Phần hạ cọc móng công trình thuộc dự án.

- Bản sao có chứng thực Giấy phép xây dựng số 16/GPXD ngày 08/5/2018 của Sở Xây dựng cấp phép cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên được phép xây dựng 07 căn liên kế Shophouse thuộc dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ và căn hộ cao cấp Marina Plaza, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Giấy phép xây dựng số 45/GPXD ngày 07/10/2019 của Sở Xây dựng cấp phép cho Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên được phép xây dựng công trình: Dự án căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên. Địa chỉ tại Tổ 1, khóm Bình Long 3, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

- Bản sao có chứng thực Công văn số 3642/SXD-CCGD ngày 19/11/2018 của Sở Xây dựng về việc kết quả kiểm tra nghiệm thu đợt 1, hạng mục: 07 căn Shophouse, Công trình Trung tâm thương mại-căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Công văn số 1545/SXD-GĐXD ngày 30/5/2019 của Sở Xây dựng về việc kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Trung tâm thương mại-căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Công văn số 486/SXD-GĐXD ngày 26/02/2019 của Sở Xây dựng về việc kết quả kiểm tra nghiệm thu đợt 1, hạng mục: khối chung cư, Công trình Trung tâm thương mại-căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên.

- Công văn 30/MRN PLAZA LX ngày 25/10/2019 của Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên về việc báo cáo khắc phục nội dung nghiệm thu theo Công văn số 3642/SXD-CCGD ngày 19/11/2018 của Sở Xây dựng.

- Công văn 31/MRN PLAZA LX ngày 25/10/2019 của Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên về việc báo cáo khắc phục nội dung nghiệm thu theo Công văn số 1545/SXD-GĐXD ngày 30/5/2019 của Sở Xây dựng.

- Công văn 37/MRN PLAZA LX ngày 11/11/2019 của Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên về việc báo cáo khắc phục nội dung nghiệm thu theo Công văn số 486/SXD-GĐXD ngày 26/02/2019 của Sở Xây dựng.

### **2.6. Các văn bản có liên quan**

- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần thứ 4, ngày 09/7/2019.

- Bản sao có chứng thực Quyết định số 1411/QĐ-STNMT ngày 11/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 110/TD-PCCC ngày 18/6/2019 của phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh an Giang.

### **3. Về thế chấp dự án:**

- Ngày 10/01/2020, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh 4 – TPHCM có văn bản số 52/KHVVN có ý kiến: *”Dự án căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên được Ngân hàng chúng tôi tài trợ vốn/cấp tín dụng. Toàn bộ dự án (bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất/tài sản hình thành trong tương lai từ dự án) đang được thế chấp tại Ngân hàng chúng tôi để đảm bảo cho nghĩa vụ của quý công ty trong quá trình thực hiện dự án.....Chúng tôi xác nhận đã nhận được thông báo ....và thống nhất về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án “Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên.”*

- Công văn số 48/MRN PLAZA LX ngày 30/12/2019 của Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên có ý kiến: *”Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên cam kết tất cả những khách hàng ký hợp đồng mua bán chính thức với Công ty khi đến thời hạn bàn giao căn hộ thì Công ty chịu trách nhiệm giải chấp từng phần hoặc toàn bộ căn hộ để bàn giao đúng thời hạn cho khách hàng theo quy định của pháp luật”.*

### **4. Ý kiến của Sở Xây dựng:**

Căn cứ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; điểm b, Khoản 2 Điều 19 của 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 thì dự án “Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên” do Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Tuy nhiên, do hiện nay Công ty đang thế chấp toàn bộ dự án (*bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất/tài sản hình thành trong tương lai từ dự án*) tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh 4 – TPHCM, do đó, trước khi mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên, Công ty cần phải thông báo rõ tình trạng thế chấp của dự án và cung cấp biên bản xác nhận không giải chấp của bên mua, thuê mua (người mua) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) về việc không giải chấp hoặc phải thực hiện giải chấp toàn bộ cho người mua theo quy định và có báo cáo về Sở Xây dựng.

### **5. Trách nhiệm của Công ty TNHH MTV Marina Plaza Long Xuyên:**

**5.1.** 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 không 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 gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản.

**5.2.** Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng là “Chủ đầu tư dự án bất động sản 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 chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng trước khi ký hợp đồng với khách hàng” đảm bảo theo quy định tại **Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản** và **Khoản 3 Điều 1 Thông tư số 13/2017/TT-NHNN** ngày 29/9/2017 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

**5.3.** Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản này nhưng chủ đầu tư có thể chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì việc bán nhà ở tại Dự án này chỉ được thực hiện khi 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 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

**5.4.** Công bố công khai thông tin về bất động sản và nội dung công bố thông tin theo **Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014**, cụ thể tại Khoản 1 về hình thức công khai thông tin về bất động sản, tại Khoản 2 về nội dung thông tin về bất động sản, đặc biệt là các thông tin như: hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản, hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- BGĐ; CVP sở;
- Lưu: VT, QLNN&HTKT (Binh).

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Thị Minh Thúy**