

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 43 /SXD-QLN

Bình Dương, ngày 05 tháng 01 năm 2024

V/v huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (ROXANA PLAZA)

Kính gửi: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đầu tư bất động sản Tường Phong.

Ngày 03/01/2024, Sở Xây dựng có nhận được Văn bản số 001/2024/TP-CV ngày 03/01/2024 của Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Đầu tư Bất động sản Tường Phong về việc xác nhận đủ điều kiện huy động vốn, bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (ROXANA PLAZA) (kèm theo hồ sơ dự án).

Qua xem xét hồ sơ do Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Đầu tư Bất động sản Tường Phong (gọi tắt là Công ty) cung cấp, thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Kết luận số 308/KL-UBND ngày 22/8/2023, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza).
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Đầu tư Bất động sản Tường Phong.
- Địa chỉ: Phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- Số lượng căn hộ đề nghị bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án: 1.136 căn.

2. Về hồ sơ pháp lý dự án

2.1. Về giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 357750, số vào sổ cấp GCN: CT77025 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp (Thừa uỷ quyền UBND tỉnh) ngày 18/5/2021.

- Quyết định số 2137/QĐ-UBND ngày 02/8/2018 của UBND tỉnh về việc cho phép Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đầu tư bất động sản Tường Phong chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Contentment Plaza (nay là dự án Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch

vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza)) tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An.

- Quyết định số 4157/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh diện tích, mục đích, hình thức sử dụng đất tại Quyết định số 2137/QĐ-UBND ngày 02/8/2018 của UBND tỉnh đối với Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Đầu tư Bất động sản Tường Phong tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An;

2.2. Về hồ sơ dự án xây dựng công trình

- Văn bản số 3354/UBND-KTTH ngày 01/11/2010 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đầu tư bất động sản Tường Phong đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp tại xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 6422545173, chứng nhận lần đầu ngày 24/01/2011, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 29/12/2023);

- Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Kết luận số 308/KL-UBND ngày 22/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thanh tra tình hình thực hiện các dự án Khu nhà ở thương mại liên quan đến khiếu nại phức tạp đông người trên địa bàn tỉnh tại Khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ Contentment Plaza (dự án Roxana Plaza) do Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại đầu tư Bất động sản Tường Phong làm nhà đầu tư;

- Quyết định số 8229/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND thị xã Thuận An phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Contentment Plaza (nay là dự án Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza));

- Quyết định số 1158/QĐ-STNMT ngày 22/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Contentment Plaza (nay là dự án Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza));

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 613/TD-PCCC ngày 20/9/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Bình Dương cấp;

- Văn bản số 318/CPN-QLXD ngày 21/7/2020 của Cục công tác phía Nam - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza);

- Quyết định số 003/TP-QĐPDDA ngày 21/7/2020 của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đầu tư bất động sản Tường Phong về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Văn bản số 551/CPN-QLXD ngày 24/11/2020 của Cục công tác phía Nam - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza);
- Quyết định số 26/QĐ-TP ngày 26/11/2020 của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đầu tư bất động sản Tường Phong về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công Dự án: Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, Khu dịch vụ thương mại, Văn phòng cho thuê (Roxana Plaza);
- Văn bản số 255/SXD-KTKT ngày 20/01/2021 của Sở Xây dựng về việc cấp giấy phép xây dựng công trình Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza);
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng ngày 12/11/2018 hạng phân móng công trình;
- Biên bản khảo sát ngày 15/11/2018, 19/01/2022 tại dự án Khu nhà ở thương mại dịch vụ Contentment Plaza của các Sở, ban, ngành;
- Biên bản nghiệm thu và xác nhận hiện trạng hoàn thành hạng mục thi công xây dựng công trình ngày 01/12/2023.

2.3. Về tiến độ đầu tư xây dựng công trình

- Tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt: Từ tháng 9/2018 đến tháng 12/2024 hoàn thành đưa vào sử dụng (theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6422545173 ngày 29/12/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp).
- Về công trình chung cư dự kiến bán nhà ở hình thành trong tương lai Công ty đã triển khai thi công xây dựng hoàn thành phần thân và đang trong quá trình hoàn thiện.

- Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật của dự án: Dự án gồm 02 khối nhà được xây dựng trong quá trình hoàn thiện. Do đó, chưa thể triển khai thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án. Sau khi hoàn thiện các khối nhà sẽ triển khai thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của toàn khu dự án.

3. Về việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

Tại Văn bản số 001/2024/TP-CV ngày 03/01/2024, Công ty đã cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật việc chưa thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp dự án tại bất kỳ tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

4. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ quy định tại 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; Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 9 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; khoản 3 Điều 1 Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: 1.136 căn hộ thuộc dự án Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza) tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đầu tư bất động sản Tường Phong đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

5. Trách nhiệm của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đầu tư bất động sản Tường Phong

- Chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, trung thực và chính xác của hồ sơ liên quan đến dự án Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đầu tư bất động sản Tường Phong nộp trên hệ thống thông tin một cửa điện tử Sở Xây dựng để giải quyết thủ tục Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định.

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty phải đảm bảo điều kiện để được Ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện phát hành từng chứng thư 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 12 Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 và khoản 3 Điều 1 Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/09/2017 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua 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 (*quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP*).

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; 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 (*quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP*).

- 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 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 (quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản). Trong trường hợp các bên có liên quan có tranh chấp xảy ra do yếu tố khách quan hay chủ quan, các bên có thể tự thoả thuận hoặc khởi kiện ra toà án để được giải quyết theo quy định.

- Việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản phải lập thành hợp đồng theo mẫu được quy định tại Điều 6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Dự án Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza) chưa được phép bán nhà ở tại dự án cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Do đó, trước khi chủ đầu tư bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài nhà ở tại dự án, Công ty liên hệ Sở Xây dựng để được xem xét, xác định số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở (nếu có).

- Công bố công khai thông tin của Dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đặc biệt thông tin như: hợp đồng bảo lãnh; văn bản cho phép bán, cho phép thuê mua của cơ quan có thẩm quyền đối với nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có). Trong quá trình giao dịch sản phẩm nhà ở tại dự án, Công ty thực hiện theo đúng cam kết của Công ty đã gửi Sở Xây dựng.

- Tiếp tục thực hiện dự án theo tiến độ mà chủ trương đầu tư đã phê duyệt và thực hiện các hợp đồng do Công ty được uỷ quyền là Công ty Cổ phần Naviland đã ký kết với khách hàng, giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan đến dự án theo Kết luận số 308/KL-UBND ngày 22/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Công ty phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến dự án trong quá trình triển khai thực hiện (nếu có).

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza) tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đầu tư bất động sản Tường Phong đầu tư./. *Tr*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (bộc);
- UBND Tp. Thuận An (để biết);
- NH Nhà nước VN CN Bình Dương;
- GĐ, các PGĐ SXD;
- Website Sở XD;
- Lưu: VT, Ttrà Sở, P.QLN.

đúng với bản chính

0344.1

Quyển số 827/BS

Ngày tháng 05-03-2024

CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG 2

GIÁM ĐỐC



Võ Hoàng Ngân

Đông Thị Mây