

Số: /SXD-QLN

Bình Phước, ngày tháng 10 năm 2022

V/v huy động vốn theo hình thức
bán nhà ở hình thành trong tương lai
tại dự án Khu đô thị phức hợp –
Cảnh quan Cát Tường Phú Hưng

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Công văn số 321/2022/CV-CTGG ngày 11/10/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 39 căn nhà liền kề trục đường N1 thuộc dự án Khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng tại xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài. Qua xem xét hồ sơ do Công ty cung cấp và khảo sát thực tế tiến độ triển khai đầu tư xây dựng dự án, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: Khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng.
- Địa điểm xây dựng: Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường. Địa chỉ: Số 789, ấp Mới 1, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
- Quy mô dự án: 92,249 ha, gồm 3.553 lô đất ở thương mại, 01 trường mầm non, 01 trường tiểu học, 01 trung tâm y tế, 04 khu trung tâm thương mại, 24 khuôn viên cây xanh, đất nhà ở xã hội và đất giao thông.

2. Về hồ sơ pháp lý dự án:

- Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu đô thị mới Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài.
- Quyết định số 2705/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài.
- Quyết định số 2196/QĐ-UBND ngày 03/9/2019 của UBND thành phố Đồng Xoài về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 án Khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.
- Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất do Sở Xây dựng quản lý, giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê

đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường để xây dựng khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng.

- Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/05/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 của UBND tỉnh Bình Phước.

- Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 04/4/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng, diện tích 922.497,93 m² tại xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, do Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường làm chủ đầu tư.

- Công văn số 3740/UBND-KT ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tên dự án Khu đô thị mới Tiên Hưng.

- Công văn số 122/BXD-QLN ngày 14/6/2018 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở đối với trường hợp đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 13/TD-PCCC ngày 18/01/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Bình Phước.

- Công văn số 321/PC07 ngày 05/5/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Bình Phước về việc trả lời lĩnh vực PCCC công trình 988 căn nhà mặt tiền các trục đường N1, N10, TC1, TC2, Trường Chinh nối dài.

- Công văn số 479/SXD-PTĐT&HTKT ngày 22/3/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án: Khu đô thị mới Tiên Hưng, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Công văn số 599/SXD-PTĐT&HTKT ngày 05/4/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng.

- Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật số 15/GPXD-SXD-HCC ngày 15/4/2019 của Sở Xây dựng.

- Công văn số 1596/SXD-QLXD ngày 01/7/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình: Nhà liền kề tại các trục đường N1, N10, TC1, TC2, Trường Chinh nối dài, thuộc dự án Khu đô thị phức hợp - cảnh quan Cát Tường Phú Hưng, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Báo cáo số 01/BCTT/KT1 ngày 30/5/2022 của Công ty CP Đầu tư xây dựng Hiệp Hòa kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình: Nhà liền kề tại các trục đường N1, N10, TC1, TC2, Trường Chinh nối dài thuộc dự án Khu đô thị phức hợp - cảnh quan Cát Tường Phú Hưng, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Quyết định số 131A/2022/QĐ-CTGG ngày 03/6/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

- Biên bản xác nhận hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị phức hợp - cảnh quan Cát Tường Phú Hưng ngày 16/7/2020.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng 39 căn nhà thuộc cụm A1, A2, A6 dự án Khu đô thị phức hợp - cảnh quan Cát Tường Phú Hưng ngày 05/10/2022.

- Biên bản kiểm tra hiện trạng phần móng 39 căn nhà ở thuộc cụm A1, A2, A6 tiếp giáp mặt tiền tuyến đường N1 tại dự án Khu đô thị phức hợp - cảnh quan Cát Tường Phú Hưng ngày 19/10/2022.

3. Về đất đai:

- Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất do Sở Xây dựng quản lý, giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường để xây dựng khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng.

- Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 25/05/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 của UBND tỉnh Bình Phước.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm 39 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất): CR 517445 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517446 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517447 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517448 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517449 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517401 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517402 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517403 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517404 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517405 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517406 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517407 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517408 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517409 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517410 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517412 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517413 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517414 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517415 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; DA 774111 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/3/2021; CR 517396 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517450 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517461 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517471 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517482 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517493 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517304 do Sở Tài nguyên và Môi trường

cấp ngày 14/5/2019; CR 517315 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517349 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517361 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517365 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CP 922572 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CP 922575 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CP 922576 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CP 922577 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CP 922578 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CP 922582 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CP 922583 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019; CR 517393 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/5/2019.

4. Về tiến độ xây dựng hạ tầng, nhà ở thuộc dự án:

- Ngày 16/7/2020, Sở Xây dựng đã phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra, xác nhận mức độ hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án. Qua kiểm tra thực tế dự án, ghi nhận chủ đầu tư đã hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội như sau: Đường giao thông, cấp nước, thoát nước, hệ thống điện, cây xanh, các khuôn viên cây xanh, 02 khu thương mại (Khu ẩm thực vui chơi Phú Thiên Kim và nhà điều hành).

- Ngày 19/10/2022, Sở Xây dựng đã phối hợp với Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường kiểm tra hiện trạng móng nhà ở. Qua kiểm tra thực tế, ghi nhận Công ty đã thi công hoàn thành phần móng 39 căn nhà thuộc cụm A1, A2, A6 tiếp giáp mặt tiền tuyến đường N1 tại dự án Khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng theo hồ sơ thiết kế được duyệt.

5. Về thể chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai:

Qua kiểm tra 39 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xây dựng 39 căn nhà liền kề tiếp giáp trục đường N1 thuộc dự án Khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng theo đề nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường thì các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không thể chấp. Đồng thời, Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường có Công văn số 322/2022/CV-CTGG ngày 12/10/2022 cam kết hiện tại không thể chấp dự án, không thể chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua cho bất kỳ cá nhân, tổ chức tín dụng nào đối với tài sản là quyền sử dụng đất và 39 căn nhà liền kề trục đường N1 thuộc dự án Khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng.

6. Ý kiến của Sở Xây dựng:

Căn cứ quy định tại Điều 68, Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014; 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, dự án Khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng do Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 39 căn nhà xây dựng trên 39 lô đất (có danh sách kèm theo).

7. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Cát Tường:

- Thực hiện bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai 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, 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 đó đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định (*quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ*).

- 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 vốn 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 lý 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 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ*).

- 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 tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ trong việc bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan; tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hoàn thành dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế, tiến độ của dự án đã được phê duyệt và cam kết của Công ty tại Công văn số 163/2021/CV-ĐOCT ngày 22/11/2021.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu đô thị phức hợp – cảnh quan Cát Tường Phú Hưng, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Các Sở: Tư pháp, TN&MT;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Cục thuế tỉnh;
- UBND TP. Đồng Xoài;
- Lưu: VT, P. QLN.(Tạo)

GIÁM ĐỐC

Võ Tất Dũng