

Số: /SXD-QLN

Bình Phước, ngày tháng 11 năm 2022

V/v huy động vốn theo hình thức
bán nhà ở hình thành trong tương
lai tại dự án Khu trung tâm
thương mại Đồng Xoài

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Công văn số 287/TP-PL ngày 10/11/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương về việc đề nghị xác nhận dự án đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài, phường Tân Phú, 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 trung tâm thương mại Đồng Xoài.
- Địa điểm xây dựng: Phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương. Địa chỉ: Đường Tôn Đức Thắng, khu phố 2, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.
- Quy mô dự án: 3,332 ha, gồm 155 lô đất ở, 01 khu trung tâm thương mại, 03 khuôn viên cây xanh và đất giao thông.

2. Về hồ sơ pháp lý dự án:

- Quyết định số 2035/QĐ-UBND ngày 21/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu Trung tâm thương mại Đồng Xoài, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.
- Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Thành Phương thuê đất để thực hiện dự án Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8348732355 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 11/12/2020.
- Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 12/01/2021 của UBND thành phố Đồng Xoài về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài, địa điểm: Phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.
- Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 05/3/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu Trung tâm thương

mại Đồng Xoài, diện tích 30.779,7 m², trong đó: Trung tâm thương mại, diện tích 4.267,1 m² (diện tích sàn 35.847,75 m²); Khu nhà ở kết hợp thương mại (shophouse) diện tích 15.534,8 m², dân số khoảng 545 người tại phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước do Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 1885/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt tạm thời các điểm đầu nối từ dự án Trung tâm thương mại Đồng Xoài vào Quốc lộ 14, đoạn đi qua nội ô thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Công văn số 234/SXD-QLN ngày 27/01/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án: Hạ tầng kỹ thuật Khu trung tâm thương mại đồng Xoài.

- Công văn số 530/SXD-QLN ngày 10/3/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu trung tâm thương mại đồng Xoài.

- Quyết định số 04/QĐ-TP ngày 27/01/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Khu trung tâm thương mại đồng Xoài, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Quyết định số 08/QĐ-TP ngày 10/3/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự toán: Khu trung tâm thương mại đồng Xoài.

- Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài số 23/GPXD-SXD-HCC ngày 10/3/2021 của Sở Xây dựng.

- Giấy phép xây dựng số 803/GPXD ngày 13/7/2021 của UBND thành phố Đồng Xoài, công trình: Khu Trung tâm thương mại Đồng Xoài, hạng mục đầu nối hệ thống thoát nước mưa dự án Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài vào hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường Hai Bà Trưng và đường Lê Anh Xuân.

- Công văn số 876/SXD-QLXD ngày 09/4/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình: Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài. Hạng mục: Nhà ở liên kế kết hợp TMDV.

- Công văn số 3245/SXD-QLXD ngày 09/11/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình: Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài. Hạng mục: Nhà ở liên kế kết hợp TMDV.

- Công văn số 3226/SXD-QLXD ngày 26/10/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình: Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài. Hạng mục: Nhà ở liên kế kết hợp TMDV (lần 2).

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 39/TD-PCCC ngày 03/02/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Bình Phước.

- Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy ngày 04/3/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Bình Phước.

- Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành ngày 05/01/2022 của Điện lực Đồng Xoài.

- Công văn số 158/BPW-KTĐT ngày 05/5/2021 của Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Phước về việc thỏa thuận đấu nối và bàn giao mạng lưới cấp nước Khu Trung tâm thương mại Đồng Xoài.

- Công văn số 352/KQLĐBIV-QLBTKCHT ngày 08/11/2022 của Khu Quản lý đường bộ IV về việc chấp thuận TKKT và phương án TCGT nút giao đấu nối đường nhánh vào QL.14 tại Km964+529(P) và KM964+418(P) tỉnh Bình Phước.

- Công văn số 1372/UBND-KT ngày 27/7/2021 của UBND thành phố Đồng Xoài về việc chấp thuận vị trí đấu nối giao thông dự án Khu Trung tâm thương mại Đồng Xoài vào hệ thống giao thông trên đường Hai Bà Trưng, đường Lê Anh Xuân.

- Công văn số 219/2022/CV.TDM ngày 19/10/2022 của Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM (HDBank) về việc đồng ý cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Công văn số 297/CV-TP ngày 17/11/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương về việc cam kết bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài.

- Biên bản xác nhận hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án Khu Trung tâm thương mại Đồng Xoài ngày 14/11/2022.

3. Về đất đai:

- Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Thành Phương thuê đất để thực hiện dự án Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bao gồm 155 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tương ứng với 155 căn nhà xác nhận đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài (*có bảng danh sách kèm theo*).

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

Ngày 14/11/2022, Sở Xây dựng đã phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Đồng Xoài cùng Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương 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 dự án đã hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án như sau: Đường giao thông, thoát nước mưa, đường ống thu gom nước thải, cấp nước, hệ thống điện, cây xanh; đang thực hiện các trình tự thủ tục để triển khai xây dựng các hạng mục: Trung tâm thương mại, các khuôn viên cây xanh, bể thu gom nước thải.

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

- Theo nội dung Công văn số 219/2022/CV.TDM ngày 19/10/2022 của Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM (HDBank) về việc đồng ý cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì hiện Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương đang thế chấp toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm thuộc dự án “Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài” tại phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước tại HDBank theo Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty theo Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Công ty và HDBank. Để hỗ trợ Công ty thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền về việc thông báo nhà ở thuộc dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, HDBank đồng ý cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án nêu trên (*có công văn kèm theo*).

- Theo nội dung Công văn số 297/CV-TP ngày 17/11/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung cam kết và có báo cáo, cung cấp hồ sơ về Sở Xây dựng trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài với khách hàng, cụ thể như sau: Thực hiện đầy đủ các biên bản thống nhất của bên mua nhà ở (khách hàng) và bên nhận thế chấp dự án (Ngân hàng HDBank) về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở đó; ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với khách hàng khi Công ty không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

6. Ý kiến của Sở Xây dựng:

Qua xem xét các hồ sơ pháp lý dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương cung cấp; 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 trung tâm thương mại Đồng Xoài do Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 155 căn nhà xây dựng trên 155 lô đất (*có danh sách kèm theo*).

7. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương:

- 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 và cam kết của Công ty tại Công văn số 297/CV-TP ngày 17/11/2022.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung đã cam kết và có báo cáo, cung cấp hồ sơ về Sở Xây dựng trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài với khách hàng theo cam kết của Công ty tại Công văn số 297/CV-TP ngày 17/11/2022, cụ thể như sau: Thực hiện đầy đủ các biên bản thống nhất của bên mua nhà ở (khách hàng) và bên nhận thế chấp dự án (Ngân hàng HDBank) về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở đó; ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với khách hàng khi Công ty không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng 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 nhưng Công ty không bán mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán 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; thực hiện đầy đủ các nội dung cam kết của Công ty tại Công văn số 297/CV-TP ngày 17/11/2022; tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hoàn thành dự án Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế, tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

- Sau khi giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu trung tâm thương mại Đồng Xoài được thực hiện thì Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương gửi hồ sơ bán nhà ở hình thành trong tương lai để Sở Xây dựng thực hiện kiểm tra, giám sát theo quy định (*hồ sơ bản sao có đóng dấu treo của Công ty*).

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 trung tâm thương mại Đồng Xoài, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước./.

*(Công văn này được công bố công khai trên Website của Sở Xây dựng:
<https://sxd.binhphuoc.gov.vn>)*

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;
- Ngân hàng HDBank;
- Lưu: VT, P. QL.N.(Tạo)

GIÁM ĐỐC

Võ Tất Dũng