

Số: 696 /SXD-QLN

Bình Dương, ngày 28 tháng 02 năm 2020

V/v huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại công trình chung cư A1 thuộc dự án Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần

Kính gửi: Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam.

Ngày 05/02/2020, Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 27/TT/DCT ngày 13/01/2020 của Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai công trình chung cư A1 thuộc dự án Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần tại phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Qua xem xét hồ sơ Công ty cung cấp và khảo sát thực tế tiến độ triển khai đầu tư xây dựng tại dự án, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin chung về dự án:**

- Tên dự án: Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần.
- Địa điểm xây dựng: phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam.
- Quy mô công trình bán nhà ở hình thành trong tương lai: công trình chung cư A1 với 31 tầng nổi + 01 tầng hầm với 770 căn hộ.

**2. Về pháp lý dự án:**

**2.1. Về giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất**

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 133199, sổ vào sổ cấp GCN: CT 00030; Tổng diện tích đất: 3.761 m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 04/6/2058.

- Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 07/01/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh mục đích, hình thức sử dụng đất đối với dự án Khu phức hợp Charm Plaza 1 của Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam tại phường Dĩ An, thị xã Dĩ An.

**2.2. Về hồ sơ dự án xây dựng công trình**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 3700926063, đăng ký lần đầu ngày 04/6/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 08/5/2019.

- Giấy chứng nhận đầu tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, mã số dự án: 5401417677 cấp chứng nhận lần đầu ngày 06/6/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 7 ngày 04/9/2019.



- Quyết định số 1378/QĐ-UBND ngày 29/05/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Charm Plaza 1, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Quyết định số 2225/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần thuộc Khu phức hợp Charm Plaza 1, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Công văn số 594/HĐXD-QLDA ngày 16/10/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở khối chung cư A1, A2 của dự án Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần.

- Quyết định số 02/2019/QĐ-DCT ngày 21/10/2019 của Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam v/v phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình khối chung cư A1, A2 của dự án Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 676/TD-PCCC ngày 09/10/2019.

- Quyết định số 1401/QĐ-UBND ngày 04/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần thuộc Khu phức hợp Charm Plaza 1.

- Công văn số 715/HĐXD-QLKT ngày 22/11/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình khối chung cư A1, A2 của dự án Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần thuộc khu phức hợp Charm Plaza 1.

- Giấy phép xây dựng số 4871/GPXD ngày 02/12/2019.

- Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 07/01/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh mục đích, hình thức sử dụng đất đối với dự án Khu phức hợp Charm Plaza 1 của Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam tại phường Dĩ An, thị xã Dĩ An.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình, giai đoạn thi công móng – cọc công trình ngày 11/01/2020.

- Thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án: Công văn số 294/SGTVT-QLGT ngày 28/8/2019 của Sở Giao thông Vận tải về việc đấu nối giao thông dự án “Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần” thuộc khu phức hợp Charm Plaza 1 vào đường ĐT 743b và ĐT 743c phường Dĩ An, thị xã Dĩ An; Công văn số 249/ĐLDA-KHKT ngày 30/8/2019 của Công ty Điện lực Bình Dương Điện lực Dĩ An về việc cấp điện cho dự án Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần thuộc khu phức hợp Charm Plaza 1 tại phường Dĩ An, thị xã Dĩ An; Công văn số 14/CTY-BQLĐ743 ngày 07/02/2020 của Công ty cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương về việc trả lời đơn xin đào tái lập đường ĐT 743C thi công đấu nối hệ thống nước thải Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần thuộc khu phức hợp Charm

Plaza 1 tại phường Dĩ An, thị xã Dĩ An; Công văn số 160/CN-DA ngày 04/9/2019 của Công ty cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương CN Cấp nước Dĩ An về việc phúc đáp công văn số 08/2019/DCT-MTBD Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam; Công văn số 98/CV-NTTA ngày 26/7/2019 của Công ty cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương CN Nước thải Thuận An về việc phúc đáp đơn đề nghị đầu nối nước thải sinh hoạt vào hệ thống xử lý nước thải của nhà máy nước thải Thuận An.

### **3. Về tiến độ triển khai dự án:**

Ngày 10/02/2020, Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra việc đầu tư xây dựng các công trình tại dự án. Qua khảo sát hiện trạng dự án, ghi nhận chủ đầu tư đã đầu tư các công trình như sau:

- Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng, nghiệm thu phần móng công trình chung cư A1.

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi xung quanh công trình chung cư A1 chưa đầu tư. Công ty cam kết đầu tư hoàn thành các hạng mục theo tiến độ dự án.

- Về đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án: kết nối ra trực giao thông đường ĐT 743C đã được đầu tư hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, dịch vụ viễn thông công cộng, vỉa hè và đã thỏa thuận đầu nối với các đơn vị liên quan đến các dịch vụ này.

### **4. Về việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư:**

Theo Văn bản cam kết ngày 10/01/2020 của Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam cam kết: hiện nay chưa thực hiện các thủ tục mua bán căn hộ cho bất kỳ cá nhân, tổ chức liên quan; không thế chấp quyền sử dụng đất; dự án cho bất kỳ tổ chức tín dụng nào.

### **5. 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 và Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng v/v 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; Công trình chung cư A1 thuộc dự án Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần tại phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương với 770 căn hộ do Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

### **6. Trách nhiệm của Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam:**

- 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 (*quy định tại Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13*).

- 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 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 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 quá số tiền mua, thuê 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 tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng công trình để đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ của Chủ đầu tư đã phê duyệt; đồng thời, Công ty phải hoàn thành thủ tục đất đai theo quy định trước khi thực hiện thủ tục kinh doanh bất động sản tại dự án.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc huy động vốn thông qua hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Công trình chung cư A1 thuộc dự án Khu liên hợp Cao ốc Sóng Thần tại phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam làm chủ đầu tư. /s/

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở TNMT; UBND tx. Dĩ An (để biết);
- GD, các PGD SXD (b/c);
- Lưu: VT, Ttra Sở, P.QLN, Kh. *th*

**GIÁM ĐỐC**



**Võ Hoàng Ngân**