

Số: /SXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện bán nhà ở hình thành
trong tương lai tại dự án Dự án Khu
nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh,
thành phố Long Khánh

Đồng Nai, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng
Thành Thắng.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 12/CVTT/2023 ngày 21/4/2023 (kèm hồ sơ) của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng. Nội dung đề nghị cấp thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 261 căn nhà liên kế (201 căn nhà ở xã hội và 60 căn nhà ở thương mại) thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh. Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án

- Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 201/NQ-HĐND ngày 06/12/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 21/8/2019.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng.

- Quy mô sử dụng đất: 16,689 ha.

- Số lượng căn hộ nhà ở xã hội: 1.054 căn, trong đó:

+ 462 căn nhà ở xã hội chung cư (4 tầng).

+ 592 căn nhà ở xã hội liên kế (1-2 tầng).

- Số lượng căn hộ nhà ở thương mại: 136 căn liên kế (3 tầng).

- Các công trình hạ tầng xã hội: Công trình y tế; trường tiểu học, mầm non; công trình dịch vụ công cộng theo quy hoạch xây dựng 1/500 được phê duyệt (bàn giao cho nhà nước sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật).

- Tiến độ thực hiện: từ năm 2019 đến 2025.

2. Về hồ sơ pháp lý dự án

a) Quyền sử dụng đất

- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất để sử dụng vào mục đích xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh tại Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 22/5/2020.

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (60 Giấy chứng nhận cho 60 căn nhà ở thương mại và 201 Giấy chứng nhận cho 201 căn nhà ở xã hội)

b) Hồ sơ dự án

- Văn bản 4899/UBND-CNN ngày 25/5/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội tại xã Bảo Vinh, thị xã Long Khánh (nay là phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh).

- Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 19/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Nghị quyết số 201/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh 519/TD-PCCC ngày 14/11/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội quy mô 1.190 hộ, tương đương 4.200 người” tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng.

- Văn bản số 563/SXD-QLXD ngày 12/02/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 952/SXD-QLXD ngày 05/3/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 4252/SXD-QLXD ngày 18/8/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà ở liên kế (nhà ở xã hội) thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh,

tỉnh Đồng Nai; Văn bản số 2391/SXD-QLXD ngày 05/8/2022 của Sở Xây dựng đính chính Phụ lục mẫu nhà kèm theo Văn bản số 4252/SXD-QLXD ngày 18/8/2020.

- Văn bản số 5472/SXD-QLXD ngày 14/10/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà ở liên kế (134 căn nhà ở thương mại) thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 6812/SXD-QLXD ngày 21/12/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở liên kế (nhà ở thương mại) thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 2390/SXD-QLXD ngày 05/8/2022 điều chỉnh diện tích 08 thửa đất tại Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà ở liên kế (134 căn nhà ở thương mại) thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 01/BCTĐ-TT ngày 15/01/2021 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình Nhà ở liên kế (nhà ở xã hội) thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Giấy phép xây dựng số 40/GPXD gày 05/6/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng được phép xây dựng công trình Đường giao thông và Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Thông báo số 43/TB-SXD ngày 16/02/2023 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Biên bản ngày 10/3/2023 về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 201 căn nhà ở xã hội và 60 căn nhà ở thương mại thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 1129/STC-GCS ngày 10/3/2023 của Sở Tài chính về việc ý kiến phương án giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

3. Về thể chấp dự án, nhà ở hình thành trong tương lai

a) Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai có văn bản số 100/ĐTPT-TD ngày 20/4/2023 với nội dung:

“- Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai hiện đang được Công ty Thành Thắng thế chấp tại Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thế chấp số 34/2022/HĐTC-TD ngày 26/9/2022, phụ lục Hợp đồng thế chấp số 02/2022/PLHĐTC-TD ngày 02/12/2022 và hợp đồng thế chấp số 02/2023/HĐTC-TD ngày 03/3/2023 với tổng số căn nhà thế chấp là 592 căn.

- Chấp thuận cho Công ty Thành Thắng không phải giải chấp và được bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai trong thời gian thế chấp tại Quỹ.

- Khi thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, Công ty phải thực hiện đúng cam kết trong biên bản thỏa thuận số 330/BB-ĐTPT-TD ngày 10/12/2021 về việc thống nhất phương án quản lý dòng tiền và tài sản bảo đảm đối với hồ sơ vay vốn đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng”.

b) Công ty Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng có Văn bản số 14/CVTT/2023 ngày 21/4/2023 với nội dung cam kết Công ty chỉ thế chấp 592 căn nhà ở liên kế (nhà ở xã hội) hình thành trong tương của Dự án tại Quỹ Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai, chưa thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai đối với các căn còn lại tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào.

4. Hiện trạng xây dựng

a) Về hạ tầng kỹ thuật: đã đầu tư xây dựng hoàn thành khoảng 85% hạ tầng kỹ thuật; Sở Xây dựng đã có Thông báo số 43/TB-SXD ngày 16/02/2023 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng, nội dung:

+ Chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành xây dựng hạng mục/công trình: Hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường: D1, D4, N1, N2, N3, N4, N5, N6.

+ Đề nghị chủ đầu tư tổ chức thi công hoàn thiện các hạng mục/công trình đang dang dở theo Giấy phép xây dựng được cấp. Đối với các hạng mục/công trình đang thi công dang dở, chủ đầu tư chỉ được đưa vào khai thác sử dụng sau khi có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Sở Xây dựng.

b) Về nhà ở: đã đầu tư cơ bản hoàn thành một số khu nhà ở thương mại liên kế và nhà ở xã hội liên kế như sau:

+ Nhà ở xã hội: 201 căn (LKV1, LKV2, LKV3, LKV4, LKV10, LKV11).

+ Nhà ở thương mại: 60 căn (LK1, LK2).

5. Ý kiến của Sở Xây dựng

Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng đề nghị Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 261 căn nhà liên kế (201 căn nhà ở xã hội và 60 căn nhà ở thương mại) thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh. Qua xem xét hồ sơ pháp lý do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng cung cấp; căn cứ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở, và kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng tại Dự án, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

a) Đối với 201 căn nhà ở xã hội

- Căn cứ Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014 thì 201 căn nhà ở liên kế (nhà ở xã hội) theo phụ lục 1 kèm theo Văn bản này đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai, Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng phải được sự đồng ý của (1) người mua, thuê mua nhà ở và (2) bên nhận thế chấp (Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai).

b) Đối với 60 căn nhà ở thương mại

- Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì 60 căn nhà ở liên kế (nhà ở thương mại) theo phụ lục 2 kèm theo Văn bản này đảm bảo điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

- Trước khi ký Hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng phải thực hiện ký hợp đồng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư để đảm bảo 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. Cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua. Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được giao cho bên mua và không vượt quá thời gian, tiến độ thực hiện của dự án.

6. Trách nhiệm của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng

- Sử dụng nguồn vốn huy động đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án, không huy động vượt quá số tiền mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện ký hợp đồng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư trước khi ký Hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở thương mại hình thành trong tương lai với khách hàng để đảm bảo 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. Cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.

- Việc thanh toán trong mua bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải thực hiện theo quy định tại Điều 63 Luật Nhà ở. Việc thanh toán trong mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản và không được vượt quá số tiền được bảo lãnh.

- Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, thuê mua nhà ở kiểm tra thực tế tại công trình theo đúng quy định.

- Khẩn trương đầu tư xây dựng hoàn thiện hạng mục công viên cây xanh tại Dự án; hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho UBND thành phố Long Khánh quỹ đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch xây dựng 1/500 được phê duyệt theo cam kết tại Văn bản số 15/CVTT-2023 ngày 21/4/2023.

- Căn cứ quy định tại Điều 20 Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội để thực hiện công bố các thông tin của Dự án và gửi thông tin về Sở Xây dựng để đăng tải công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

- Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014: Chỉ thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở có sẵn (là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng, không phải là nhà “thô”). Do đó chủ đầu tư phải căn cứ tiến độ hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng nhà ở để thỏa thuận với bên mua, thuê mua nhà ở về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, tránh trường hợp tranh chấp khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng và chuyển quyền sở hữu nhà ở.

- Theo cam kết của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng tại Văn bản số 14/CVTT-2023 ngày 21/4/2023 thì Công ty chỉ thế chấp 592 căn nhà ở liên kế (nhà ở xã hội) hình thành trong tương của Dự án tại Quỹ Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai; chưa thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai đối với các căn còn lại tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào. Trường hợp sau khi được Sở Xây dựng xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Văn bản này mà Công ty có thế chấp Dự án hoặc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì phải báo cáo Sở Xây dựng để theo dõi; trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây

dựng Thành Thắng phải thực hiện giải chấp, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý.

7. Đề nghị UBND thành phố Long Khánh: chủ động thực hiện các thủ tục để sớm lựa chọn nhà đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội tại Dự án (công trình y tế; trường tiểu học, mầm non; công trình dịch vụ công cộng) theo quy hoạch xây dựng 1/500 được phê duyệt.

Trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện, đề nghị Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Tài chính;
- Cục Thuế tỉnh;
- Quỹ Đầu tư và phát triển tỉnh;
- Ngân hàng Nhà nước - CN Đồng Nai;
- Ngân hàng chính sách xã hội chi nhánh tỉnh;
- UBND thành phố Long Khánh;
- Các chủ thể có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên Trang Thông tin điện tử của Sở);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT,QLN&TTBĐS.TDH.

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà