Người ký: Sở Xây dựng
Cơ quan: Tỉnh Bình Dương
Thời gian ký: 24.07.2023 15:19:52 +07:00

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2657/SXD-QLN
V/v huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1

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

Bình Dương, ngày 24 tháng 7 năm 2023

Kính gửi: Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL

Ngày 12/7/2023, Sở Xây dựng có nhận được Văn bản số 15/2023/SGKL-PTDA1 ngày 11/7/2023 của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL (gọi tắt là Công ty) về việc xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 *(kèm theo hồ sơ dự án)*.

Qua xem xét hồ sơ do Công ty cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Nội dung đề nghị của Công ty

Theo Văn bản số 15/2023/SGKL-PTDA1 ngày 11/7/2023, Công ty đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1, phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1
- Địa chỉ: Phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn – KL.
- Quy mô dự án: 2.475 căn hộ, công trình cao 39 tầng + tum.
- Quy mô phần bán nhà ở hình thành trong tương lai: 2.475 căn nhà.

3. Về hồ sơ pháp lý dự án

a) Về giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất

- Quyết định số 2494/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1, tại phường Bình Hoà, thành phố Thuận An;

- Tổng số 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2023 (*đính kèm danh sách*).

b) Về hồ sơ dự án

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 3700902915 đăng ký lần đầu ngày 29/4/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 06/3/2023 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp;

- Văn bản số 5290/UBND-KTTH ngày 26/11/2007 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc địa điểm đầu tư dự án thành lập Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL;

- Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Văn bản số 72[a]/GĐ-GĐ1 ngày 21/01/2022 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng "Khu A3 và A4 thuộc dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1" (lần 1);

- Văn bản số 359/GĐ-GĐ1 ngày 11/5/2022 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng "Khối A1 và A2 thuộc dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1" (lần 1);

- Văn bản số 682/HĐXD-QLKT ngày 22/12/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 tại khu phố Bình Đức, phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 60/HĐXD-QLKT ngày 15/3/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng;

- Quyết định số 24/2021/SGKL-KT ngày 22/5/2021 của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL về việc phê duyệt Thiết kế kỹ thuật công trình Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1;

- Quyết định số 54B/2021/SGKL-KT ngày 20/10/2021 của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL về việc phê duyệt Thiết kế thi công phần hầm công trình Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1;

- Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp số 3817/GPXD ngày 15/11/2021;

- Quyết định số 112/QĐ-STNMT ngày 28/01/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1, diện tích 19.277,7 m^2, 2.475 căn hộ, dân số 3.748 người tại phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL;

- Quyết định số 5813/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1;

- Giấy chứng nhận Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 3206/TD-PCCC ngày 28/12/2020 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH.

c) Về tiến độ đầu tư xây dựng công trình

- Tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt: Từ quý III/2021 đến quý III/2023 (*theo Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND tỉnh*)

- Về tiến độ đầu tư xây dựng dự án (theo Văn bản số 18/2023/SGKL-PTDA1 ngày 11/7/2023 của Công ty):

+ Tại thời điểm khảo sát công trình dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 đã xây dựng xong phần ngầm của công trình, đang triển khai

thi công các khối nhà chung cư (Tháp A1: đến tầng 3; Tháp A2: đến tầng 2; Tháp A3: đến tầng 11; Tháp A4: đến tầng 10).

+ Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật của dự án: Dự án gồm 4 khối nhà có tầng hầm thông nhau được xây dựng hầu hết trên diện tích được quy hoạch (14.962m^2/15.847,1m^2). 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.

+ Hạng mục Trường Mầm non: Chưa triển khai thi công.

d) Về việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai:

Theo Biên bản khảo sát tiến độ triển khai đầu tư dự án ngày 20/7/2023, Công ty hiện đang thế chấp dự án tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành.

- Ngày 12/5/2023, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bến Thành có Văn bản số 02/2023/CV-VPB đối với dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1, nội dung cụ thể như sau:

"1. Ngân hàng chúng tôi chấp thuận việc Quý Công ty không phải giải toả, giải chấp và được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 tại phường Bình Hoà, thành phố Thuận An (Bất động sản dự án).

2. Chi tiết về Bất động sản dự án Quý Công ty được phép giao dịch như sau:

- Tên dự án: Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1.

- Địa điểm: Thửa đất số 1186-1187 tờ bản đồ số 6-2 (D2), khu phố Bình Đức, phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Quy mô: Trung tâm thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương 1 với diện tích đất dự kiến sử dụng khoảng 19.277,7 m^2, quy mô dân số khoảng 3.748 người, diện tích xây dựng 5.972,6 m^2, số tầng: 3 tầng hầm + 39 tầng + tum.

3. Quý Công ty có trách nhiệm thực hiện đầy đủ thoả thuận tại Hợp đồng thế chấp, hoàn tất đầy đủ các thủ tục theo quy định của VPBank và quy định pháp luật có liên quan (nếu có) khi thực hiện việc bán, cho thuê đối với Bất động sản dự án.

4. Việc chấp thuận của Ngân hàng chúng tôi theo văn bản này không phải là hành động giải toả, giải chấp tài sản thế chấp. Các tài sản nêu trong Văn bản này vẫn thuộc tài sản thế chấp của Ngân hàng chúng tôi và Ngân hàng chúng tôi bảo lưu quyền ưu tiên cao nhất đối với các tài sản này. Chúng tôi chỉ đồng ý giải toả các tài sản này trong trường hợp Quý công ty có văn bản đề nghị và đã thoả mãn các điều kiện, thủ tục quy định tại Hợp đồng thế chấp.".

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: 2.475 căn hộ thuộc dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1, tại phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai sau khi Công ty thực hiện đầy đủ các trách nhiệm của Công ty tại mục 5 của văn bản này.

5. Trách nhiệm của Công ty

- Chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, trung thực và chính xác của hồ sơ liên quan đến dự án Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL do Công ty 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.

- Do Công ty đã thế chấp dự án hình thành trong tương lai, trước khi bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tại dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp để rút bớt tài sản thế chấp, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp có thỏa thuận khác theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp về nguyên tắc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- 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 29/9/2017 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty phải đảm bảo điều kiện để thực hiện đúng các nội dung tại Văn bản số 02/2023/CV-VPB ngày 12/5/2023 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành.

- Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1 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).

- 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).*

- 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.

- 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).

- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng công trình để bảo đảm hoàn thành dự án theo tiến độ dự án đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, Công ty phê duyệt.

- 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 Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1, phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL làm chủ đầu tư./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- UBND thành phố Thuận An (để biết);
- NH Nhà nước VN CN Bình Dương;
- GĐ, các PGĐ SXD;
- Website Sở XD;
- Thanh tra sở;
- Lưu: VT, QLN.

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Võ Hoàng Ngân

Người ký: Sở Xây dựng
Cơ quan: Tỉnh Bình Dương
Thời gian ký: 26.07.2023 10:35:19 +07:00

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2658/SXD-QLN
V/v huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2

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

Bình Dương, ngày 24 tháng 7 năm 2023

Kính gửi: Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL

Ngày 12/7/2023, Sở Xây dựng có nhận được Văn bản số 16/2023/SGKL-PTDA1 ngày 11/7/2023 của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL (gọi tắt là Công ty) về việc xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2 *(kèm theo hồ sơ dự án)*.

Qua xem xét hồ sơ do Công ty cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Nội dung đề nghị của Công ty

Theo Văn bản số 16/2023/SGKL-PTDA1 ngày 11/7/2023, Công ty đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2, phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2
- Địa chỉ: Phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL
- Quy mô dự án: 2.491 căn hộ, công trình cao 39 tầng + tum.
- Quy mô phần bán nhà ở hình thành trong tương lai: 2.491 căn nhà.

3. Về hồ sơ pháp lý dự án

a) Về giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất

- Quyết định số 2670/QĐ-UBND ngày 22/11/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2, tại phường Bình Hoà, thành phố Thuận An;

- Tổng số 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2023 (*đính kèm danh sách*).

b) Về hồ sơ dự án

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 3700902915 đăng ký lần đầu ngày 29/4/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 06/3/2023 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp;

- Văn bản số 5290/UBND-KTTH ngày 26/11/2007 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc địa điểm đầu tư dự án thành lập Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL;

- Quyết định số 1437/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Văn bản số 73/GĐ-GĐ1 ngày 21/01/2022 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng "Khu B3 và B4 thuộc dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2" (lần 1);

- Văn bản số 360/GĐ-GĐ1 ngày 11/5/2022 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng "Khối B1 và B2 thuộc dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2" (lần 1);

- Văn bản số 215/HĐXD-QLKT ngày 06/9/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2;

- Quyết định số 58/2021/SGKL-KT ngày 24/11/2021 của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL về việc phê duyệt Thiết kế kỹ thuật công trình Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2;

- Quyết định số 54A/2021/SGKL-KT ngày 20/10/2021 của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL về việc phê duyệt Thiết kế thi công phần hầm công trình Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2;

- Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp số 4145/GPXD ngày 10/12/2021/2021;

- Quyết định số 803/QĐ-STNMT ngày 28/10/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2, diện tích 18.066,1 m^2, quy mô 2.491 căn" tại phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn – KL;

- Quyết định số 2399/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2;

- Giấy chứng nhận Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 2492/TĐ-PCCC ngày 06/12/2021 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH.

c) Về tiến độ đầu tư xây dựng công trình

- Tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt: Từ quý III/2021 đến quý III/2023 (*theo Quyết định số 1437/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND tỉnh*)

- Về tiến độ đầu tư xây dựng dự án (theo Văn bản số 17/2023/SGKL-PTDA1 ngày 11/7/2023 của Công ty):

+ Tại thời điểm khảo sát công trình dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2 đã xây dựng xong phần ngầm của công trình, đang triển khai thi công các khối nhà chung cư (Tháp B1: đến tầng 3; Tháp B2: đến tầng 4; Tháp B3: đến tầng 11; Tháp B4: đến tầng 10).

+ Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật của dự án: Dự án gồm 4 khối nhà có tầng hầm thông nhau được xây dựng hầu hết trên diện tích được quy hoạch (14.016m^2/16.233,5 m^2). 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.

+ Hạng mục Trường Mầm non: Chưa triển khai thi công.

d) Về việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai:

- Theo Biên bản khảo sát tiến độ triển khai đầu tư dự án ngày 12/10/2022, Công ty đã thế chấp dự án tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành.

- Ngày 12/5/2023, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bến Thành có Văn bản số 01/2023/CV-VPB đối với dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2, nội dung cụ thể như sau:

"1. Ngân hàng chúng tôi chấp thuận việc Quý Công ty không phải giải toả, giải chấp và được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2 tại phường Bình Hoà, thành phố Thuận An (Bất động sản dự án).

2. Chi tiết về Bất động sản dự án Quý Công ty được phép giao dịch như sau:

- Tên dự án: Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2.

- Địa điểm: Thửa đất số 1186-1187 tờ bản đồ số 6-2 (D2), khu phố Bình Đức, phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Quy mô: Trung tâm thương mại và Căn hộ cao cấp Bình Dương 2 với diện tích đất dự kiến sử dụng khoảng 18.066,1 m^2, quy mô dân số khoảng 3.838 người, diện tích xây dựng 6.074,31 m^2, số tầng: 3 tầng hầm + 39 tầng + tum.

3. Quý Công ty có trách nhiệm thực hiện đầy đủ thoả thuận tại Hợp đồng thế chấp, hoàn tất đầy đủ các thủ tục theo quy định của VPBank và quy định pháp luật có liên quan (nếu có) khi thực hiện việc bán, cho thuê đối với Bất động sản dự án.

4. Việc chấp thuận của Ngân hàng chúng tôi theo văn bản này không phải là hành động giải toả, giải chấp tài sản thế chấp. Các tài sản nêu trong Văn bản này vẫn thuộc tài sản thế chấp của Ngân hàng chúng tôi và Ngân hàng chúng tôi bảo lưu quyền ưu tiên cao nhất đối với các tài sản này. Chúng tôi chỉ đồng ý giải toả các tài sản này trong trường hợp Quý công ty có văn bản đề nghị và đã thoả mãn các điều kiện, thủ tục quy định tại Hợp đồng thế chấp.".

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: 2.491 căn hộ thuộc dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2, tại phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai sau khi Công ty thực hiện đầy đủ các trách nhiệm của Công ty tại mục 5 của văn bản này.

5. Trách nhiệm của Công ty

- Chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, trung thực và chính xác của hồ sơ liên quan đến dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2 do Công ty nộp trực tuyến trên hệ thống của 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.

- Do Công ty đã thế chấp dự án hình thành trong tương lai, trước khi bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tại dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp để rút bớt tài sản thế chấp, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp có thỏa thuận khác theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp về nguyên tắc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- 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 29/9/2017 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty phải đảm bảo điều kiện để thực hiện đúng các nội dung tại Văn bản số 01/2023/CV-VPB ngày 12/5/2023 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành.

- Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2 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).

- 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)*.

- 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.

- 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).

- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng công trình để bảo đảm hoàn thành dự án theo tiến độ dự án đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, Công ty phê duyệt.

- 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 Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2, phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn - KL làm chủ đầu tư./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- UBND thành phố Thuận An (để biết);
- NH Nhà nước VN CN Bình Dương;
- GĐ, các PGĐ SXD;
- Website Sở XD;
- Thanh tra sở;
- Lưu: VT, QLN.

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Võ Hoàng Ngân