

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ XÂY DỰNG

Số: 145H./SXD-QLN

V/v huy động vốn theo hình thức bán
nhà ở hình thành trong tương lai tại
dự án Chung cư Ngôi Sao

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

Bình Dương, ngày 14 tháng 4 năm 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons.

Ngày 28/3/2023, Sở Xây dựng có nhận được Văn bản số 05/CV-ĐBCONS của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons về việc xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Chung cư Ngôi Sao tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An.

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

I. Tổng quan về dự án

1. Thông tin chung

- Tên dự án: Chung cư Ngôi Sao.
- Địa chỉ: Phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons.
- Quy mô dự án: Tổng diện tích khu đất: 7.846,9m²; tổng số 1.002 căn hộ

2. Hồ sơ pháp lý

2.1. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất

- Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 của UBND tỉnh về việc cho phép Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Chung cư Ngôi Sao.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 310039 số vào sổ cấp GCN: CS17540 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30/7/2020; đăng ký biến động ngày 10/5/2022.

2.2. Hồ sơ pháp lý dự án xây dựng công trình

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0314704166 đăng ký lần đầu ngày 28/10/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 08/6/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh tại Quyết định số 3236/QĐ-UBND.

- Quyết định số 1827/QĐ-UBND ngày 16/5/2022 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư Ngôi Sao.



- Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 của UBND tỉnh về việc cho phép Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Chung cư Ngôi Sao.
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 432/TD-PCCC ngày 20/6/2022 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ.
- Văn bản số 349/CPN-QLXD ngày 22/7/2022 của Cục Công tác phía Nam về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Ngôi Sao.
- Văn bản số 30/2022/TĐ-ĐBCONS ngày 22/7/2022 của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án Chung cư Ngôi sao.
- Giấy phép môi trường số 61/GPMT-STNMT ngày 15/8/2022.
- Giấy phép xây dựng số 3375/GPXD ngày 23/8/2022 của Sở Xây dựng.
- Biên bản nghiệm thu thi công cọc thử và cọc đại trà ngày 01/12/2022 của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons .
- Biên bản nghiệm thu thi công kết cấu phần móng ngày 01/02/2023 của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons
- Văn bản số 195/GĐ-GĐ1 ngày 01/3/2023 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng về việc kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng, công trình.
- Biên bản khảo sát tiến độ đầu tư công trình Chung cư Ngôi Sao ngày 07/4/2023 của Sở Xây dựng.
- Bản Cam kết của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons tại Văn bản số 07/CV-ĐBCONS ngày 12/4/2023.

3. Tiến độ đầu tư xây dựng

- Chung cư Ngôi Sao đã hoàn thành xây dựng phần cọc, móng, vách tầng hầm và sàn tầng hầm 2 theo Văn bản số 195/GĐ-GĐ1 ngày 01/3/2023 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng.
- Theo Biên bản khảo sát tiến độ triển khai đầu tư dự án do Sở Xây dựng chủ trì ngày 07/4/2023, Chung cư Ngôi Sao đã hoàn thành thi công xây dựng hạng mục cọc, móng, sàn tầng hầm B1 và đang triển khai thi công sàn tầng trệt (từ trục N đến trục I’).

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

Văn bản số 05/CV-ĐBCONS ngày 23/3/2023 và Văn bản số 07/CV-ĐBCONS ngày 12/4/2023: Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons cam kết chưa thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Chung cư Ngôi Sao tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung này.

5. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 19 của 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 9 của 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: Chung cư Ngôi Sao với 1.002 căn tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An do Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons 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 Cổ phần Địa ốc Bcons

- Chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, trung thực và chính xác của hồ sơ liên quan đến dự án Chung cư Ngôi Sao do Công ty nộp tại 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.

- 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 29/09/2017 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- 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 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- Dự án Chung cư Ngôi Sao 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 thực hiện theo Bản Cam kết tại Văn bản số 07/CV-ĐBCONS ngày 12/4/2023 và 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 thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Chung cư Ngôi Sao tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons làm chủ đầu tư. Đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons thực hiện theo các nội dung được yêu cầu và theo các quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở TNMT; UBND TP. Dĩ An (để biết);
- NH Nhà nước VN-CN Bình Dương (để biết);
- GD, các PGĐ SXD (b/c);
- Website Sở XD (đăng tải);
- Thanh tra SXD (để biết);
- Lưu: VT, P.QLN, Vn.

GIÁM ĐỐC



Võ Hoàng Ngân

