

Số: /SXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện bán nhà ở hình thành
trong tương lai tại dự án Khu nhà ở
xã hội tại phường Bảo Vinh, thành
phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai
(đợt 2)

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

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

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-240716-0011 ngày 16/7/2024 (kèm theo Văn bản số 22/CVTT/2024 ngày 16/7/2024 Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng); Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án:

- Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.
- Địa điểm dự án: phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng.
- Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai: 279 căn nhà ở xã hội liên kế.
- Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2019 đến năm 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 (279 Giấy chứng nhận cho 279 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.

- Giấy phép xây dựng số 40/GPXD ngày 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.

- 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 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.

- Văn bản số 2390/SXD-QLXD ngày 05/8/2022 của Sở Xây dựng về việc 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 23/NT-PCCC ngày 15/02/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình 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.

- Biên bản ngày 06/02/2024 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng về việc nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và giao thông đưa vào sử dụng.

- Thông báo số 70/TB-SXD ngày 07/03/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh) kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu số 18/BBKT ngày 05/3/2024 của Đoàn Kiểm tra.

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. Về nội dung khác:

Công ty Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng có Văn bản số 22/CVTT/2024 ngày 16/7/2024 với nội dung cam kết dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án dành để cho thuê theo khoản 2 Điều 26 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

5. Hiện trạng xây dựng:

a) Về hạ tầng kỹ thuật của dự án: đã được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và điểm b khoản 5 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ (tại Thông báo số 70/TB-SXD ngày 07/3/2024).

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

+ Nhà ở xã hội: 279 căn (LKV5, LKV6, LKV8, LKV9, LKV10, LKV12, LKV15, LKV16).

6. Ý kiến của Sở Xây dựng:

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:

- 279 căn nhà ở xã hội liên kế thuộc Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (theo phụ lục đính kèm) do Công

ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014. Tuy nhiên, 279 căn nhà ở xã hội liên kế hình thành trong tương lai nêu trên đang được chủ đầu tư thế chấp tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai và chưa được giải chấp, do đó chủ đầu tư chỉ được bán, cho thuê mua các căn nhà ở xã hội nêu trên với đối tượng đủ điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội; đồng thời, các đối tượng này phải ký biên bản với bên nhận thế chấp (*Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai*) đồng ý không cần phải giải chấp tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai đã được chủ đầu tư thế chấp trước khi giao dịch mua, thuê mua nhà ở đó.

- Chủ đầu tư phải cung cấp biên bản nói trên kèm theo hồ sơ có liên quan gửi về Sở Xây dựng để kiểm tra, rà soát đối tượng, điều kiện mua/thuê mua nhà ở xã hội theo quy định. Trường hợp không có biên bản nói trên, Sở Xây dựng sẽ xem như bên mua/thuê mua không đồng ý mua/thuê mua tài sản đã thế chấp (chưa được giải chấp) và yêu cầu chủ đầu tư loại trường hợp này khỏi danh sách các đối tượng được mua/thuê mua nhà ở xã hội của Dự án theo quy định.

- Phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

7. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư và các chủ thể có liên quan:

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của thông tin, số liệu, tài liệu gửi Sở Xây dựng.

- Chủ đầu tư chỉ được thực hiện kinh doanh bất động sản khi đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu của Sở Xây dựng tại Thông báo số 70/TB-SXD ngày 07/03/2024 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (*Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh*) kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu số 18/BBKT ngày 05/3/2024 của Đoàn Kiểm tra.

- Chủ đầu tư phải sử dụng nguồn vốn huy động đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án, không được huy động vượt quá số tiền mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định tại khoản 5 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014.

- 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm công bố công khai thông tin của dự án theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và

quản lý nhà ở xã hội; gửi thông tin về Sở Xây dựng để đăng tải công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo quy định.

- Hướng dẫn bên mua, thuê mua kiểm tra, xác định rõ: bất động sản giao dịch phải thuộc danh mục bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đính kèm Văn bản này; phần công trình nhà ở đã xây dựng (nếu có) phải phù hợp thiết kế nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định và cấp GPXD; thời gian hoàn thành xây dựng, bàn giao các căn nhà ở nêu trên phải phù hợp tiến độ thực hiện dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

- Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

- Pháp luật về nhà ở quy định “Nhà nước cấp giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn”, nhà ở hình thành trong tương lai (*bao gồm cả nhà xây thô đã hoàn thiện mặt ngoài*) không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận theo quy định trên, do đó chủ đầu tư phải căn cứ tiến độ hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng nhà ở để thoả thuận với bên mua, thuê mua nhà ở về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, tránh xảy ra khiếu nại, tranh chấp trong quá trình thực hiện Hợp đồng kinh doanh bất động sản, chuyển giao quyền sở hữu nhà ở.

- Trong trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở sẽ bị xử lý theo quy định. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (*nếu có*).

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thành Thắng để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

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 hình thành trong tương lai đối với 279 căn nhà ở xã hội nêu trên;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở);
- Lưu: VT, QLNTTĐS.TDH

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà