

Số: /SXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 04 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần khu I + V của dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đồng Nai, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH Thành phố Aqua

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 04 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần khu I + V của dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Thành phố Aqua, mã biên nhận hồ sơ số 000.00.14. H19-230928-0002 ngày 28/9/2023; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung:

- Tên dự án: Aqua City.
- Địa điểm dự án: xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Aqua.
- 04 căn nhà ở hình thành trong tương lai chủ đầu tư đề nghị xác nhận điều kiện đưa vào kinh doanh: theo phụ lục đính kèm.

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Giai đoạn 1 (từ năm 2017 đến năm 2020): lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng; cắm mốc thực địa, san lấp mặt bằng và thi công các công trình hạ tầng, công trình nhà ở, nhà mẫu, các công trình phục vụ thi công và kinh doanh.

+ Giai đoạn 2 (từ năm 2020 đến năm 2025): lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật, thi công các công trình hạ tầng, công trình nhà ở, nhà mẫu, các công trình phục vụ thi công và kinh doanh.

+ Giai đoạn 3 (từ năm 2025 đến năm 2030): triển khai xây dựng các hạng mục công trình còn lại gồm: công trình nhà ở, nhà mẫu, công trình công cộng và công trình khác trong dự án để phục vụ kinh doanh, khai thác và vận hành dự án.

II. Hồ sơ của dự án do chủ đầu tư cung cấp:

1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 180996 ngày 18/6/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp (thửa đất số 449, tờ bản đồ số 20,

xã Long Hưng, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 180975 ngày 18/6/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp (thửa đất số 378, tờ bản đồ số 21, xã Long Hưng, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 180974 ngày 18/6/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp (thửa đất số 377, tờ bản đồ số 21, xã Long Hưng, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai): đã cung cấp bản sao chứng thực.

2. Về hồ sơ dự án:

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (*quy mô: khoảng 305ha*): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/5/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/12/2012: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai đính chính Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017: đã cung cấp bản sao.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3401/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 1728/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Aqua City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, diện tích 110,54 ha)” của Công ty TNHH Thành phố Aqua tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao.

- Văn bản số 4770/SXD-QLXD ngày 29/10/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông

tin liên lạc, cây xanh, trạm xử lý nước thải) của Dự án: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Giấy chứng nhận số 575/TD-PCCC ngày 04/12/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế về PCCC hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 08.12/2019-QĐ-AQUA ngày 30/12/2019 của Công ty TNHH Thành phố Aqua về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình (*Hạng mục: Giao thông - San nền - Cấp nước - Thoát nước - Cấp điện - Chiếu sáng - Thông tin liên lạc - Cây xanh - Trạm xử lý nước thải*): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 5936/SXD-QLXD ngày 31/12/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ thuộc khu A1 của Dự án (581 căn): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 649/SXD-QLXD ngày 18/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh, trạm xử lý nước thải) của Dự án: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 01/2020-QĐ-AQUA ngày 02/3/2020 của Công ty TNHH Thành phố Aqua về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình (*Hạng mục: Giao thông - San nền - Cấp nước - Thoát nước - Cấp điện - Chiếu sáng - Thông tin liên lạc - Cây xanh - Trạm xử lý nước thải*): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 18/03/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Thành phố Aqua được phép xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 1529/SXD-QLXD ngày 01/4/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở nhà ở riêng lẻ thuộc khu A4 của dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (171 căn nhà ở): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2609/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 5190/SXD-QLXD ngày 01/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng Nhà ở riêng lẻ thuộc khu 1 (581 căn) của Dự án: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 5768/SXD-QLCLXD ngày 28/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá

trình thi công xây dựng hạng mục/công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật phân khu I + V thuộc Dự án (*kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng số 151/BBKT ngày 16/10/2020 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*): đã cung cấp bản sao.

- Văn bản số 974/SXD-QLXD ngày 19/3/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các mẫu nhà của 81 công trình nhà ở biệt thự sân vườn, gồm: Khu 5 (37 căn điều chỉnh thiết kế cơ sở) và Khu 7 (44 căn thiết kế cơ sở) dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hoà: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 07/2021-QĐ-AQUA ngày 10/5/2021 của Công ty TNHH Thành phố Aqua về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công nhà ở riêng lẻ thuộc 752 căn tại một phân khu I + V dự án Aqua City: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 30/NT-PCCC ngày 28/02/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật Khu A1a, A4, A2a thuộc Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng số ngày 28/02/2023 của Công ty TNHH Thành phố Aqua và các đơn vị có liên quan (*Công trình xây dựng được nghiệm thu: Giao thông và Hạ tầng kỹ thuật thuộc một phần phân khu I + V*): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Thông báo số 178/TB-SXD ngày 10/5/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (*Công trình: Đường giao thông thuộc một phần Khu I + V thuộc dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai*), kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 11/BBKT-2023 ngày 20/3/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao.

- Hợp đồng cấp bảo lãnh số 112407.23.201.259884.TD ngày 17/05/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MB) - Chi nhánh Bắc Sài Gòn và Công ty TNHH Thành phố Aqua: cung cấp bản sao chứng thực.

3. Về việc thế chấp dự án, nhà ở hình thành trong tương lai:

- Theo hồ sơ cung cấp và báo cáo của Công ty TNHH Thành phố Aqua tại Văn bản số 56/2023-CV-AQUA ngày 25/9/2023 thì 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các căn nhà ở hình thành trong tương lai theo phụ lục đính kèm đang được chủ đầu tư đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MB) - Chi nhánh Bắc Sài Gòn.

- Ngày 28/5/2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MB) - Chi nhánh Bắc Sài Gòn phát hành Văn bản số 180/MB-BSG (*bản sao chứng thực*)

với một số nội dung: “...Đối với toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất tại khu I và một phần khu V thuộc Dự án..., **MB Bắc Sài Gòn đồng ý: Công ty TNHH Thành phố Aqua không phải giải chấp để được thực hiện thủ tục xin chấp thuận đủ điều kiện được bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo các quy định của pháp luật...**”.

4. Về biên bản thống nhất của bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó:

Hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp gồm 04 biên bản thoả thuận giữa bên mua nhà ở hình thành trong tương lai với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MB) - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (bên nhận thế chấp) và Công ty TNHH Thành phố Aqua (chủ đầu tư): xem phụ lục đính kèm.

Nội dung liên quan đến tín dụng, thế chấp tài sản và các Biên bản trên được đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MB) là bà Tạ Minh Phương Dung, Giám đốc Chi nhánh MB Bắc Sài Gòn ký theo ủy quyền của Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội tại văn bản ủy quyền số 5643/UQ-HS ngày 10/7/2023 (có sao y bản chính).

III. Về việc kiểm tra hiện trường thi công xây dựng:

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai đã tổ chức kiểm tra các hạng mục/công trình đường giao thông thuộc một phần phân khu I + V thuộc dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ghi nhận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại Thông báo số 178/TB-SXD ngày 10/5/2023 và Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 11/BBKT-2023 ngày 20/3/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai. Trong đó:

- Văn bản chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 178/TB-SXD ngày 10/5/2023, thông báo nội dung: Chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty TNHH Thành phố Aqua theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ đối với một số hạng mục/ công trình Đường giao thông thuộc một phần phân khu I + V thuộc dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: Đường số 5, 11, 12, N24, N25, N26, N27, N28, N29, N30, N40, N41, N41A, N41B, N41C, N42, N42A, N42B, N43, N44, N45, N46, N47, N48.

- Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 11/BBKT-2023 ngày 20/3/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, ghi nhận một số nội dung chính:

“+ Sự phù hợp so với thiết kế được thẩm định/cấp Giấy phép xây dựng: Các hạng mục/công trình thuộc đối tượng kiểm tra đã xây dựng cơ bản phù hợp thiết kế bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 649/SXD-QLXD ngày 18/02/2020 và cấp Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 18/3/2020.

+ *Chất lượng hạng mục/công trình: Tại thời điểm kiểm tra ngày 09/3/2023 ghi nhận các bộ phận công trình, hạng mục công trình đã xây dựng cơ bản trong trạng thái bình thường, chưa có biểu hiện hư hỏng, sụt lún; các tuyến ống và một số thiết bị công trình lắp đặt ngầm nên đoàn không có điều kiện kiểm tra cụ thể.*

+ *Bản vẽ hoàn công các hạng mục/công trình: đã cập nhật cơ bản phù hợp với thực tế công trình đã xây dựng. Các số liệu đo đạc được kiểm tra cơ bản phù hợp với bản vẽ hoàn công của công trình.*

+ *Đối với các tuyến ống và một số thiết bị công trình lắp ngầm đoàn không có điều kiện kiểm tra thực tế nêu tại điểm b Khoản 1 Mục VI Biên bản này, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, rà soát để đảm bảo chất lượng thi công xây dựng đạt yêu cầu so với thiết kế được thẩm định/cấp Giấy phép xây dựng.*

+ *Tiếp tục thi công hoàn chỉnh các hạng mục/công trình đúng Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 18/3/2020 do Sở Xây dựng Đồng Nai cấp; Thi công bằng tên đường theo đúng quy cách của hồ sơ thiết kế cấp phép xây dựng.*

+ *Đối với việc bổ sung công trình trạm phát sóng (Trạm BTS), chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế, cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.*

+ *Đối với các hạng mục/công trình được chủ đầu tư điều chỉnh thiết kế gia cố gói móng, móng cọc từ cọc BTCT 15x15 cm, dài 5m/cọc thành cọc cừ tràm đường kính 8-10 cm, chiều dài 4m, mật độ 16 cây/m² nêu tại điểm a khoản 1 Mục VI Biên bản này (các tuyến ống thoát nước mưa, nước thải, các hố ga thoát nước,...): Chủ đầu tư có trách nhiệm làm rõ về việc điều chỉnh thiết kế, cung cấp các tài liệu/hồ sơ liên quan làm cơ sở để xem xét, đánh giá sự phù hợp về chất lượng của các hạng mục/công trình này trước khi bàn giao, đưa vào sử dụng.*

+ *Đối với các hạng mục/công trình nêu tại khoản 1.2 Mục IV Biên bản này (trừ các hạng mục công trình được chủ đầu tư điều chỉnh thiết kế từ cọc BTCT thành cọc cừ tràm như: các tuyến ống thoát nước mưa, nước thải, các hố ga thoát nước,...): chủ đầu tư tổ chức xây dựng hoàn chỉnh theo thiết kế đã được cấp Giấy phép xây dựng, rà soát công tác quản lý chất lượng xây dựng trước khi bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng.*

+ *Các công trình có phát sinh chất thải chỉ được đưa vào khai thác, sử dụng sau khi thực hiện các quy định của pháp luật về Bảo vệ môi trường hiện hành”.*

IV. Nội dung đề nghị của chủ đầu tư:

Công ty TNHH Thành phố Aqua đề nghị xác nhận đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 04 lô nhà ở thấp tầng (theo phụ lục đính kèm) thuộc một phần khu I + V của dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

V. Kết quả kiểm tra điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (*Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 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 năm 2014*):

1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: chủ đầu tư đã cung cấp bản sao có chứng thực 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thuộc một phần khu I + V dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Về hồ sơ dự án: chủ đầu tư đã cung cấp hồ sơ dự án đã được duyệt.

3. Về thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: chủ đầu tư đã cung cấp bản sao có chứng thực các Quyết định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật và Quyết định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công 752 căn nhà thuộc một phần khu I + V dự án Aqua City (trong đó bao gồm 04 căn nhà ở theo phụ lục đính kèm).

4. Về Giấy phép xây dựng:

- Đối với các hạng mục công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc một phần khu I + V dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 18/03/2020.

- Đối với 04 căn nhà ở (theo phụ lục đính kèm): thuộc trường hợp miễn cấp Giấy phép xây dựng (*quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi bởi khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020*).

5. Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án:

Chủ đầu tư đã cung cấp Biên bản nghiệm thu các hạng mục, công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc một phần phân khu I + V thuộc dự án Aqua City (*Biên bản ngày 28/02/2023*), Văn bản số 5768/SXD-QLCLXD ngày 28/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng hạng mục/công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật phân khu I + V thuộc Dự án (*kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng số 151/BBKT ngày 16/10/2020 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*) và Văn bản số 178/TB-SXD ngày 10/5/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đường giao thông thuộc một phần khu I + V thuộc dự án Aqua City (*kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 11/BBKT ngày 20/03/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*).

6. Về biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó: Chủ

đầu tư đã cung cấp 04 văn bản thoả thuận giữa 03 bên (*bên mua, bên nhận thế chấp và chủ đầu tư*).

VI. Ý kiến của Sở Xây dựng:

Căn cứ các điều kiện, thành phần hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và kết quả kiểm tra hồ sơ nêu tại mục V văn bản này, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: 04 căn nhà ở (theo phụ lục đính kèm) thuộc một phần khu I + V dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện chủ đầu tư dự án đang thế quyền sử dụng đất liên quan 04 căn nhà nêu trên tại Ngân hàng MB bank - Chi nhánh Bắc Sài Gòn, do đó theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, các căn nhà này chỉ được giao dịch bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai với đối tượng đã ký thoả thuận với bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó (các đối tượng nêu tại cột số 15 phụ lục kèm theo văn bản này).

2. Về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

Công ty TNHH Thành phố Aqua trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 04 căn nhà ở nêu trên 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 theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng; Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

3. Công ty TNHH Thành phố Aqua phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

VII. 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 có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết và phải đảm bảo điều kiện theo yêu cầu của ngân hàng thương mại có đủ năng lực để được 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 đối với Hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho từng khách hàng theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.

- Về Hợp đồng kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định tại Khoản 3 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 năm 2014.

- Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua đối với nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Về quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua đối với nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm công bố công khai thông tin của dự án theo quy định của Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đặc biệt là các thông tin như: Hợp đồng bảo lãnh (*chứng thư bảo lãnh*); Văn bản về các điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có).

- Chủ đầu tư chỉ được giao dịch bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai 04 căn nhà theo phụ lục đính kèm với đối tượng đã ký thoả thuận với bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó (các đối tượng nêu tại cột số 15 phụ lục kèm theo văn bản này).

- Chủ đầu tư phải xây các căn nhà ở thuộc dự án theo đúng thiết kế đã được thẩm định, phù hợp với mẫu nhà ở theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 178/TB-SXD ngày 10/5/2023 và Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 11/BBKT ngày 20/03/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

- Chủ đầu tư phải 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 bán, cho thuê mua nêu tại phụ lục đính kèm; phần công trình nhà ở đã xây dựng (nếu có) phải phù hợp mẫu nhà ở theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thời gian hoàn thành xây dựng, bàn giao, chuyển quyền sở hữu 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 và quy định của pháp luật có liên quan. Trong đó cần lưu ý:

+ 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 theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

+ Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014: “Nhà ở được cấp giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn” (nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng), 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 và bên mua, thuê mua cần lưu ý để 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 Thành phố Aqua để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MB) - Chi nhánh Bắc Sài Gòn;
- UBND thành phố Biên Hòa (để theo dõi, kiểm tra);
- Ban Giám Đốc Sở;
- Thanh tra Sở XD (để kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLNTTBĐS.NAT

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà