

Số: /SXD-QLN-TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng năm 2022

V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai để được đưa vào kinh doanh đối với 235 căn nhà tại Khu 1 (khoảng 10,44 ha) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Long Thành Riverside

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ về việc xác định các điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 235 căn nhà tại Khu 1 (khoảng 10,44ha) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside kèm theo Văn bản số 59/CV-LTR ngày 26/7/2022; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin dự án:

- Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch.
- Địa điểm dự án: thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Long Thành Riverside.
- Quy mô diện tích đất của dự án: khoảng 40,77 ha.
- Số căn nhà ở hình thành trong tương lai: 235 căn (theo phụ lục đính kèm)

2. Hồ sơ pháp lý dự án do Công ty cung cấp:

a) Quyền sử dụng đất:

Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch.

b) Hồ sơ dự án:

- Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 04/4/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 4092/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 95/TD-PCCC ngày 26/3/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 1707/SXD-QLXD ngày 09/4/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở riêng lẻ thấp tầng (khu 1 và khu 2) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, quy mô diện tích là 40,77 ha, khoảng 3.620 căn hộ tương đương 11.000 - 12.000 người” thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside.

- Văn bản số 3619/SXD-QLXD ngày 17/7/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư.

- Giấy phép xây dựng số 09/GPXD ngày 05/3/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (Công trình Hạ tầng kỹ thuật của Dự án trên phạm vi diện tích 191.470 m² đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 09/02/2021).

- Văn bản số 1207/SXD-QLXD ngày 02/4/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc trả hồ sơ thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng (khu 1 và khu 2) và các hạng mục phụ trợ thuộc Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 03/2/QĐ-LTR ngày 29/4/2021 của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (Công trình Khu nhà ở riêng lẻ thấp tầng khu 1 và khu 2 thuộc Dự án).

- Văn bản số 6798/CTDON-QLHKDCNTK ngày 09/5/2022 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc xác nhận nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ nhà đất của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside.

- Văn bản số 1274/SXD-QLXD ngày 10/5/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng (23 căn Khu 1 và Khu 2) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư.

- Văn bản số 182/NT-PCCC ngày 03/6/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành.

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 0615/BCTT ngày 15/06/2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng Nền Tảng Vàng (đơn vị thẩm tra) đối với hạng mục nhà ở riêng lẻ thấp tầng (Khu 1 và Khu 2) và các hạng mục phụ trợ.

- Quyết định số 12/2/QĐ-LTR ngày 27/6/2022 của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở điều chỉnh (*Công trình Khu nhà ở riêng lẻ thấp tầng khu 1 và khu 2 thuộc Dự án*).

- Biên bản kiểm tra công trình xây dựng số 116/BBKT ngày 29/06/2022 của Đoàn kiểm tra Sở Xây dựng (*Công trình: một số đoạn/tuyến đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường thuộc Dự án*).

- Thông báo số 171/TB-SXD ngày 11/7/2022 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: một số đoạn/tuyến đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường thuộc Dự án*).

c) Về việc thế chấp dự án, nhà ở hình thành trong tương lai:

Theo hồ sơ cung cấp và báo cáo của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Quyết định giao đất đợt 1 tại Văn bản số 6798/CTDON-QLHKDCNTK ngày 09/5/2022 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc xác nhận nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ nhà đất; Ngày 19/5/2022, Công ty Cổ phần Long Thành Riverside đã nộp đơn kèm theo hồ sơ đăng ký cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án (509 thửa đất) tại Trung tâm hành chính công của tỉnh theo Giấy tiếp nhận hồ sơ số 000.00.08.H19-220519-0055 ngày 19/5/2022, nên chưa thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai cho bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào.

3. Ý kiến của Sở Xây dựng.

Qua xem xét hồ sơ pháp lý do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside cung cấp; căn cứ pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở, Sở Xây dựng nhận xét như sau:

- Căn cứ khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, thì 235 căn nhà ở hình thành trong tương lai (theo phụ lục đính kèm) tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư xác định điều kiện bất

động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

- Công ty Cổ phần Long Thành Riverside phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc Dự án đối với phần diện tích đất ở là 30.868,37 m² (235 thửa đất)/191.470 m² (giao đất đợt 1) theo Giấy tiếp nhận hồ sơ số 000.00.08.H19-220519-0055 ngày 19/5/2022 của Trung tâm hành chính công tỉnh, trước khi thực hiện ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 235 căn nhà ở (theo phụ lục đính kèm) tại Dự án với khách hàng; Phải được 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; Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015, Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và theo đúng quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.

4. Trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư và khách hàng trong việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; Ngân hàng trong việc bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, người mua nhà ở phải yêu cầu chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Long Thành Riverside) cung cấp hợp đồng bảo lãnh ký giữa chủ đầu tư và ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng (*Bên mua nhà ở*). Hợp đồng này được lập dưới hình thức “thỏa thuận cấp bảo lãnh”.

- Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, người mua nhà ở phải yêu cầu chủ đầu tư thực hiện các thủ tục cần thiết để cung cấp thư bảo lãnh riêng của ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng (*Bên mua nhà ở*) cho căn nhà ở mà mình đã ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Về Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (“*Hợp đồng mua bán nhà*”) được ký kết giữa Công ty Cổ phần Long Thành Riverside và Bên mua nhà ở phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính (*theo Quyết định số 2401/QĐ-NHNN ngày 15/11/2017 của Ngân hàng Nhà nước*) của Chủ đầu tư đối với khách hàng (*Bên mua nhà ở*) theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và pháp luật về bảo lãnh ngân hàng; Việc bảo lãnh được phát hành bằng Thư bảo lãnh cụ thể cho từng “*Hợp đồng mua bán nhà*”.

- Về thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Chủ đầu tư

phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

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

- Trường hợp đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở thì số lượng nhà ở được bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài không được vượt quá số lượng cho phép theo quy định tại Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 76 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, khoản 23 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và các pháp luật khác có liên quan; Đối với các khu vực quy định cần đảm bảo an ninh, quốc phòng trước khi mở bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì chủ đầu tư phải làm văn bản gửi Sở Xây dựng để lấy ý kiến ngành Công an, Quân đội để xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng đối với dự án (*theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở*).

- Chủ đầu tư chỉ được nhận ứng trước tiền của khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai của 235 căn nhà ở hình thành trong tương lai (*phụ lục đính kèm*) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với số tiền tối đa bằng tổng số tiền theo quy định tại khoản 1 Điều 57 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 (*Thư bảo lãnh*); Văn bản xác định 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; Phải thông báo cho bên mua nhà ở biết rõ những nội dung của Văn bản này.

- Sau khi các giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện thì Công ty Cổ phần Long Thành Riverside phải gửi hồ sơ bán nhà ở hình thành trong tương lai về Sở Xây dựng để kiểm tra việc thực hiện (*05 bộ hồ sơ bán nhà bản sao, Hợp đồng bảo lãnh, Thư bảo lãnh của từng căn nhà, Hợp đồng mua bán nhà, ... có đóng dấu treo của Công ty*).

5. Những trường hợp khác.

Những trường hợp sau đây Công ty Cổ phần Long Thành Riverside phải thông báo bằng văn bản cho Sở Xây dựng và chỉ được tiếp tục bán nhà ở hình thành trong tương lai sau khi có ý kiến đồng ý bằng văn bản của Sở Xây dựng:

- Trường hợp không bán nhà ở hình thành trong tương lai mà đem đi thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của 235 căn nhà ở hình thành trong tương lai nêu trên.

- Trường hợp không 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 (bên mua nhà ở) trong việc bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện, đề nghị Công ty Cổ phần Long Thành Riverside 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./.

(Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp).

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Long Thành;
- Cục thuế tỉnh Đồng Nai;
- Ngân hàng Nhà nước - CN Đồng Nai (để biết);
- Ban Giám Đốc Sở;
- Lưu: VT, QLN-TTBĐS.τ

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà