

Số: /SXD-QLN-TTBDS

Đồng Nai, ngày tháng năm 2022

V/v đủ điều kiện được huy động vốn đối với các công trình: Giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

Ngày 06 tháng 10 năm 2022, Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 574/2022/CV-BDSM/DA10 ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn tại dự án Khu dân cư Bảo Vinh, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai và kèm theo hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án. Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án:

- Tên dự án: Khu dân cư Bảo Vinh.
- Địa điểm dự án: phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu: Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.
- Quy mô diện tích đất: khoảng 21,3ha.
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - + Đã được UBND tỉnh Đồng Nai công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 03/12/2020;
 - + Đã thực hiện bàn giao đất trên thực địa ngày 20/4/2021;
 - + Đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 10/5/2022;
 - + Đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình: Giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan thuộc Dự án (Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 14/9/2022); Tổng chi phí đầu tư xây dựng: 255.563.703.773 đồng; Tiến độ thực hiện: 2022-2024;
 - + Đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn) thuộc Dự án (Văn bản số 2904/SXD-QLXD ngày 12/9/2022); Tổng chi phí đầu tư xây dựng: 740.331.954.000 đồng; Tiến độ thực hiện: 2022-2024.

2. Về hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 21,3ha tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 20/4/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ và các Cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Long Khánh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Long Khánh, UBND phường Bảo Vinh;

Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1787/2021, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 03/02/2021;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 391151 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/6/2021;

Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 1483/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu dân cư Bảo Vinh, diện tích 21,3ha, quy mô dân số khoảng 5.000 người” tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ;

Văn bản số 2569/SXD-QLXD ngày 17/8/2022 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 công trình Giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ;

Quyết định số 491/2022/QĐ-MY/PTDA10 ngày 18/8/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc phê duyệt dự án Khu dân cư Bảo Vinh hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật, công viên - cây xanh;

Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 299/TD-PCCC ngày 25/8/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Bảo Vinh;

Quyết định số 73/2022/QĐ-MY/PTDA10 ngày 30/8/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Dự án Khu dân cư Bảo Vinh;

Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 14/9/2022 của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ được phép xây dựng các công

trình: Giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Văn bản số 2904/SXD-QLXD ngày 12/9/2022 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 công trình Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn) thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ;

3. Đề nghị của chủ đầu tư:

Chủ đầu tư đề nghị xác nhận được đủ điều kiện huy động vốn với các nội dung sau:

- Mục đích huy động vốn: đầu tư xây dựng các công trình: Giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Hình thức huy động vốn: góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

- Đối tượng huy động vốn: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tham gia tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

- Số vốn huy động: khoảng 85% x Tổng vốn đầu tư = 85% x 255.563.703.773 đồng = 217.229.148.207 đồng.

4. Ý kiến của Sở Xây dựng:

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 69 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 của Quốc hội; Điểm a Khoản 2 và Khoản 3 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; Khoản 2 và Khoản 3 Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng; Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; và các quy định khác của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, thì Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với các công trình: Giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh theo đúng mục đích đầu tư dự án tại Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai; tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ có trách nhiệm:

- Vốn huy động và sử dụng nguồn vốn đã huy động phải đúng mục đích đầu tư dự án và tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng các công trình: Giao thông, Hạ tầng

kỹ thuật, cây xanh cảnh quan thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh (**tiến độ thực hiện 2022-2024**).

- Tổng số tiền được huy động vốn để đầu tư xây dựng các công trình: Giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh **không vượt quá 85%** tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình trên: $85\% \times 255.563.703.773 \text{ đồng} = 217.229.148.207 \text{ đồng}$; còn lại ít nhất 15%: $15\% \times 255.563.703.773 \text{ đồng} = 38.334.555.566 \text{ đồng}$, chủ đầu tư phải đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu để thực hiện Dự án theo quy định. Trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động 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.

- Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

- Hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh phải ghi đầy đủ các nội dung quy định tại Khoản 3 Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

- Khẩn trương lập, hoàn thiện hồ sơ thiết kế xây dựng các hạng mục khác trong Dự án, trình cơ quan chuyên môn thẩm định, phê duyệt theo đúng tiến độ. Trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện, đề nghị Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ phải tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: KH&ĐT, TN&MT, Tài chính;
- UBND thành phố Long Khánh; UBND phường Bảo Vinh;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Lưu: VT, QLN-TTBĐS. Tiến.

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà