

Số: 207 /SXD-QLN-TTBDS

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2023

V/v đủ điều kiện được huy động  
vốn hạng mục: Nhà ở liên kế  
thương mại (363/379 căn) 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 01 năm 2023, Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 06/2022/CV-BDSM/DA10 ngày 04 tháng 01 năm 2023 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 tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.
- Quy mô diện tích đất: khoảng 21,3ha.

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

Quyết định số 1537/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 21,3ha phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 21,3ha phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

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;

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;

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;

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, hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật, công viên - cây xanh;

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;

Quyết định số 557/2022/QĐ-MY/PTDA10 ngày 27/9/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc phê duyệt dự án Khu dân cư Bảo Vinh, hạng mục: Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn);

Quyết định số 757/2022/QĐ-MY/PTDA10 ngày 13/12/2022 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, hạng mục: Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn).

### 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 hạng mục: Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn) 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.

### 4. Kết quả kiểm tra hồ sơ điều kiện huy động vốn:

a. Văn bản đề nghị thông báo đủ Điều kiện huy động vốn: Văn bản số 06/2022/CV-BDSM/DA10 ngày 04/01/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

b. Quyết định chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Khu đất 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.

Theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 77 Luật đầu tư số 61/2020/QH14 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2021), thì nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án trên do đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 có hiệu lực thi hành.

c. Quyết định phê duyệt kèm theo hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở:

- Chủ đầu tư đã phê duyệt dự án đối với hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật, công viên - cây xanh tại Quyết định số 491/2022/QĐ-MY/PTDA10 ngày 18/8/2022 và phê duyệt dự án đối với hạng mục Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn) tại Quyết định số 557/2022/QĐ-MY/PTDA10 ngày 27/9/2022 (có kèm theo hồ sơ dự án).

d. Văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai về việc đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ



thực hiện dự án đã được phê duyệt: Dự án đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (dự án có quỹ đất sạch, thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất). Chủ đầu tư đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 391151 ngày 09/6/2021;

e. Biên bản bàn giao mốc giới của dự án theo tiến độ dự án được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai: 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.

### **5. Ý kiến của Sở Xây dựng về điều kiện huy động vốn:**

Căn cứ các điều kiện, thành phần hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn quy định tại Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng và kết quả kiểm tra hồ sơ nêu tại Mục 4 ở trên, 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 hạng mục Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn) theo danh sách tại Phụ lục mẫu Nhà liên kế thương mại kèm theo 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.

### **6. Yêu cầu đối với chủ đầu tư:**

Yêu cầu chủ đầu tư dự án Khu dân cư Bảo Vinh, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (*Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ*) thực hiện các nội dung sau:

- Bất động sản thuộc dự án chưa đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh, Chủ đầu tư chỉ 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, đất đai và các quy định khác có liên quan (*đối với bất động sản hình thành trong tương lai phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và phải có thông báo đủ điều kiện của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*);

- Chỉ được huy động vốn theo hình thức nêu tại Mục 5 văn bản này. Khi huy động vốn phải thực hiện đúng quy định tại Điểm a Khoản 2, Khoản 4 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật khác có liên quan,... Trong đó lưu ý: "*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”;

- Tổng số tiền chủ đầu tư được huy động phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ (không quá 85% tổng vốn đầu tư của hạng mục Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn));

- Hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh phải 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;

- Tổ chức triển khai đầu tư xây dựng dự án 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 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai; tuân thủ hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 2904/SXD-QLXD ngày 12/9/2022; đảm bảo tiến độ thực hiện dự án; thực hiện các thủ tục về cấp giấy phép xây dựng, thông báo khởi công theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác của dự án đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- 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;

- Trong trường hợp Chủ đầu tư vi phạm các quy định về huy động vốn sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật. 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 Cổ phần Bất động sản Mỹ để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận: *ly*

- 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, QLNTTBĐS.Tiền.



Hồ Văn Hà