

Số: /SXD-QLN-TTBDS

Đồng Nai, ngày tháng năm 2023

V/v các điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 275 căn nhà ở (gồm 24 căn nhà phố thương mại và 251 căn nhà liên kế) tại Tiểu khu 1A-1 (khoảng 9,1 ha) thuộc phân khu 5 dự án Đồng Nai Waterfront, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ đề nghị thông báo các điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 275 căn nhà ở (gồm 24 căn nhà phố thương mại và 251 căn nhà liên kế) tại Tiểu khu 1A-1 (khoảng 9,1 ha) thuộc phân khu 5 dự án Đồng Nai Waterfront, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số 000.00.14. H19-230424-0007; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung:

- Tên dự án: Đồng Nai Waterfront.
- Địa điểm dự án: xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai.

- Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai: 275 căn nhà ở (gồm 24 căn nhà phố thương mại và 251 căn nhà liên kế) tại Tiểu khu 1A-1 (Tiểu khu 1A-1 có diện tích khoảng 9,1 ha được giới hạn bởi: phía Bắc giáp đường R-LA11-3; phía Nam giáp đường R-TA1-1; phía Đông giáp đường chính số 2; phía Tây giáp ô đất CA2 và KA1 thuộc phân khu 5 của dự án Đồng Nai Waterfront, được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành tại Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa).

- Tiến độ thực hiện dự án:

- + Từ năm 2019 - 2020: hoàn thành công tác pháp lý đất, pháp lý dự án, san lấp mặt bằng phân khu 5, tuyến đường trục chính.
- + Từ năm 2021 - 2023: Xây dựng công trình hạ tầng và thấp tầng phân khu 2, phân khu 3, phân khu 5, các tuyến đường trục chính.
- + Từ năm 2023 - 2024: xây dựng phân khu số 1, khu 3, khu 4, các công trình cao tầng, hoàn thiện dự án.

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

1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- 17 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Tiểu khu 1A-1 (khoảng 9,1 ha) thuộc phân khu 5 dự án Đồng Nai Waterfront: đã cung cấp bản sao có chứng thực.

2. Về hồ sơ dự án:

- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3570/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 6539357770, chứng nhận lần đầu ngày 22/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 27/9/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao.

- Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao.

- Quyết định số 1630/QĐ-UBND ngày 22/5/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu đô thị Waterfront Đồng Nai, quy mô dân số 19.600 người, diện tích 154,566 ha thuộc Khu đô thị kinh tế mở Long Hưng, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Giấy chứng nhận số 339/TD-PCCC ngày 15/7/2021 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư 1A1: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 35/HĐXD-QLDA ngày 28/01/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Đồng Nai Waterfront - Tiểu khu 1A-1 tại thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật và 275 căn nhà): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 42/TD-PCCC&CNCH ngày 08/9/2022 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt điều chỉnh thiết kế về phòng cháy chữa cháy Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư 1A1: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 319/HĐXD-QLDA ngày 06/10/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc trả lời văn bản số 070/2022/CV-DNWF ngày 27/9/2022 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai về đóng dấu xác nhận bản vẽ thẩm định: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 030/QĐ/DNWF/DA ngày 10/10/2022 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai phê duyệt dự án Đồng Nai Waterfront - Tiểu khu 1A1 (*bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật và 275 căn nhà*): đã cung cấp bản chính.

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế kỹ thuật số 625/CDC-XN4 ngày 12/10/2022 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam về việc thẩm tra hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục nhà ở thương mại và liên kế - Tiểu khu 1A-1 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront: đã cung cấp bản chính.

- Văn bản số 04/BCTĐ ngày 13/10/2022 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai về kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật hạng mục nhà ở thương mại và liên kế - Tiểu khu 1A-1 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront: đã cung cấp bản chính.

- Quyết định số 025/2022/DNWF/QĐ ngày 14/10/2022 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai về việc phê duyệt thiết kế kỹ thuật xây dựng công trình nhà ở thương mại và liên kế - Tiểu khu 1A-1 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront: đã cung cấp bản chính.

- Quyết định số 028/2022/DNWF/QĐ ngày 25/10/2022 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình nhà ở thương mại và liên kế - Tiểu khu 1A-1 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront: đã cung cấp bản chính.

- Báo cáo thẩm tra hồ sơ thiết kế kỹ thuật số 651b/CDC-TTN&HT ngày 25/10/2022 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam về việc tư vấn thẩm tra và thẩm định thiết kế hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu 1A-1 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront: đã cung cấp bản chính.

- Quyết định số 031/2022/DNWF/QĐ ngày 22/11/2022 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai về việc phê duyệt thiết kế kỹ thuật xây dựng công trình HTKT Đồng Nai Waterfront - Tiểu khu 1A-1: đã cung cấp bản chính.

- Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 26/12/2022 của Sở Xây dựng Đồng Nai (*gồm các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi Tiểu khu 1A1-1, diện tích khoảng 9,1 ha*): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 136/2022/DNWF/QĐ ngày 28/12/2022 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Đồng Nai Waterfront - Tiểu khu 1A-1: đã cung cấp bản chính.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng số IZC/NK-QN/NTHT/HT-P1A ngày 27/3/2023 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai và các đơn vị có liên quan (*Công trình xây dựng được nghiệm thu: Giao thông và Hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu 1A-1*): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Thông báo số 153/TB-SXD ngày 21/4/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (*công trình: Đường giao thông thuộc phạm vi Tiểu khu 1A-1, diện tích khoảng 9,1 ha thuộc dự án Đồng Nai Waterfront*) kèm theo Biên bản kiểm tra công trình xây dựng số 20/BBKT-2023 ngày 20/4/2023 của Đoàn Kiểm tra: đã cung cấp bản sao.

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 Waterfront Đồng Nai tại Văn bản số 043/2023/DNWF/TB ngày 21/4/2023 thì Công ty có thế chấp 17 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của khu đất 9,1 ha và đã được Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh thông báo giải chấp (*Thông báo số 23/01 ngày 12/4/2023*), Ngân hàng Phương Đông (OCB) thông báo giải tỏa tài sản bảo đảm tiền vay 17 Giấy chứng nhận trên (*Thông báo số 707/TB-OCB ngày 14/4/2023*) và Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai xác nhận xóa thế chấp trên 17 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Tại Văn bản số 043/2023/DNWF/TB ngày 21/4/2023, Công ty cam kết hiện tại không thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Tiểu khu 1A-1 với diện tích khoảng 9,1 ha thuộc một phần phân khu 5 cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

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 thuộc phạm vi tiểu khu 1A-1, diện tích khoảng 9,1 ha thuộc dự án Đồng Nai Waterfront 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 153/TB-SXD ngày 21/4/2023 và Biên bản kiểm tra công trình xây dựng số 20/BBKT-2023 ngày 20/4/2023 của Đoàn Kiểm tra. Trong đó:

- Văn bản chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 153/TB-SXD ngày 21/4/2023, thông báo nội dung: Chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai đối với một số hạng mục/công trình đường giao thông thuộc phạm vi tiểu khu 1A-1, diện tích khoảng 9,1 ha thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: Đường R-TA1-2, R-LA11-2, R-TA1-1 (lộ giới 11 m và 8,5 m), R-LA11-1, R-LA11-3, R-LA11-4.

- Biên bản kiểm tra công trình xây dựng số 20/BBKT-2023 ngày 20/4/2023 của Đoàn Kiểm tra, ghi nhận:

+ 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 hoàn thành, cơ bản phù hợp hồ sơ bản vẽ thiết kế đã được Sở Xây dựng Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 26/12/2022.

+ Chất lượng hạng mục/công trình: Tại thời điểm kiểm tra ngày 11/04/2023 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 hạng mục/ công trình dọc theo các tuyến đường đã nêu trên gồm hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc: 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 thi công xây dựng công trình đảm bảo chất lượng công trình phù hợp hồ sơ thiết kế được cấp Giấy phép xây dựng trước khi bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng. Riêng hệ thống cống, hố ga thoát nước thải của công trình, chủ đầu tư chỉ được đưa vào khai thác, sử dụng sau khi hệ thống thu gom và xử lý nước thải chung của dự án được xây dựng đồng bộ, hoàn thiện và đảm bảo các điều kiện đưa vào vận hành, khai thác theo quy định (trường hợp khác, chủ đầu tư cần xin ý kiến của cơ quan có thẩm quyền trước khi đưa vào sử dụng).

IV. Nội dung đề nghị của chủ đầu tư:

Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai đề nghị thông báo các điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 275 căn nhà ở tại Tiểu khu 1A-1 (khoảng 9,1 ha) thuộc phân khu 5 dự án Đồng Nai Waterfront, 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):

1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: chủ đầu tư đã cung cấp đủ bản sao có chứng thực 17 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Tiểu khu 1A-1 (khoảng 9,1 ha) và chủ đầu tư cam kết hiện tại không thể chấp quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Tiểu khu 1A-1 với diện tích khoảng 9,1 ha thuộc một phần phân khu 5 cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

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 275 căn nhà thuộc Tiểu khu 1A-1.

4. Về Giấy phép xây dựng:

- Đối với các hạng mục công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi Tiểu khu 1A-1 (khoảng 9,1 ha): đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 26/12/2022.

- Đối với 275 căn nhà: 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 Tiểu khu 1A-1 (*Biên bản số IZC/NK-QN/NTHT/HT-PIA ngày 27/3/2023*) và Văn bản thông báo chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đường giao thông (*Thông báo số 153/TB-SXD ngày 21/4/2023 của Sở Xây dựng kèm theo Biên bản kiểm tra công trình xây dựng số 20/BBKT-2023 ngày 20/4/2023 của Đoàn Kiểm tra*).

- Đánh giá so với tiến độ dự án: theo tiến độ thực hiện dự án Đồng Nai Waterfront (*Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 6539357770, chứng nhận lần đầu ngày 22/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 27/9/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai*), trong đó: phân khu 5 (khoảng 19,96 ha) hoàn thành xây dựng công trình hạ tầng và thấp tầng từ 2021 - 2023. Hiện nay, chủ đầu tư đã xây dựng các công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi Tiểu khu 1A-1 thuộc phân khu 5.

Qua báo cáo giải trình của chủ đầu tư tại Văn bản số 043/2023/DNWF/TB ngày 21/4/2023 và tài liệu kèm theo cho thấy hiện nay UBND tỉnh Đồng Nai đã chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Đồng Nai Waterfront (khoảng 181,56 ha) tại Văn bản số 7795/UBND-KTN ngày 07/7/2021, trong đó bao gồm cả phân khu 5. Thực hiện chủ trương trên, chủ đầu tư dự án Đồng Nai Waterfront đang triển khai các bước điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án, sau đó sẽ điều chỉnh tiến độ để tiếp tục thực hiện Dự án, do đó chủ đầu tư đề nghị xác nhận bất động sản hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với 275 căn nhà ở thuộc Tiểu khu 1A-1 đã đầu tư xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế được cấp Giấy phép xây dựng.

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 theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014: 275 căn nhà ở (theo phụ lục đính kèm) tại Tiểu khu 1A-1 thuộc phân khu 5 dự án Đồng Nai Waterfront, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

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

Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 275 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. Chủ đầu tư phải thông báo bằng văn bản cho Sở Xây dựng biết và chỉ được tiếp tục bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai sau khi có ý kiến đồng ý bằng văn bản của Sở Xây dựng trong trường hợp chủ đầu tư không bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 275 căn nhà ở nêu trên mà lại đem đi thế chấp dự án đầu tư xây dựng, thế chấp 17 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thế chấp 275 căn nhà ở sẽ bán, cho thuê mua; 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.

- 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 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 gửi văn bản đến 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 và khoản 22 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).

- 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).

- 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.

- 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 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 Waterfront Đồng Nai để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường (để biết);
- Ngân hàng Nhà nước - CN Đồng Nai (để biết);
- UBND thành phố Biên Hòa (để phối hợp, kiểm tra);
- Các chủ thể có nhu cầu mua/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Tiểu khu 1A-1 thuộc Dự án;
- 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