

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 487 /SXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với một số căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đồng Nai, ngày 05 tháng 2 năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.

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 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley đối với một số căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số 000.00.14. H19-240131-0003 ngày 31/01/2024; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung:

- Tên dự án: Khu đô thị Aqua Waterfront City.
- Địa điểm dự án: xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.
- Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai: 122 căn (gồm: LB03-T105 (12 và 14): 02 căn; LB03-T201 (01-20): 20 căn; LB03-T202 (01-08; 12-19): 16 căn; LB03-T203 (01-08; 12-19): 16 căn; LB03-T204 (01-20): 20 căn; LB03-T205 (01-20): 20 căn; LB03-T206 (01-08; 17-19): 11 căn; LB03-T208 (02-06): 05 căn; LB03-T209 (01-06): 06 căn; LB03-T210 (01-06): 06 căn; được thống kê đính kèm Văn bản thông báo kết quả thẩm định số 1012/SXD-QLXD ngày 22/03/2021 của Sở Xây dựng - đính kèm).
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - + Giai đoạn 1: Từ năm 2019 đến năm 2024: Thực hiện đối với khu vực dự án không điều chỉnh quy hoạch: xin thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, xin phép xây dựng và triển khai xây dựng: hạ tầng kỹ thuật, kè bảo vệ bờ, nhà ở thấp tầng, một phần hạ tầng xã hội (trạm y tế, thương mại dịch vụ). Kinh doanh và bàn giao nhà ở thấp tầng.
 - + Giai đoạn 2: Từ năm 2024 đến tháng 07 năm 2027: Thực hiện đối với khu vực dự án điều chỉnh quy hoạch: xin thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi,

xin phép xây dựng và triển khai xây dựng: hạ tầng kỹ thuật, nhà ở thấp tầng, phần còn lại của hạ tầng xã hội (trường học, trạm y tế). Kinh doanh và bàn giao nhà ở thấp tầng.

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

1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 047123, BV 047127, BV 047145, BV 047146, BV 047159, BV 047160, BV 047162, BV 047163, BV 047164, BV 047165 ngày 31/12/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp: đã cung cấp bản sao chứng thực.

2. Về hồ sơ dự án:

- 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 (quy mô: 366,7ha): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt 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 chứng thực.

- Quyết định số 3571/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về chủ trương đầu tư của dự án Waterfront Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với quy mô diện tích sử dụng đất 159,05ha: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 04/02/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Waterfront Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa từ Công ty TNHH Thành phố Waterfront Dona cho Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley, quy mô diện tích đất khoảng 850.862m²: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 2023/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án): đã cung cấp bản sao.

- Văn bản số 3022/SXD-QLXD ngày 18/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo thẩm định thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (quy mô diện tích đất khoảng 474.876,0m²) của dự án Khu đô thị

Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Giấy chứng nhận số 278/TD-PCCC ngày 14/7/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế về PCCC hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City (quy mô 474.876,0m²): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 3587/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai và giao cho Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Đồng Nai Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu đô thị Aqua Waterfront City, quy mô diện tích 85,086ha, quy mô dân số 11.468 người” tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 08A/2020/QĐ-ĐLV ngày 20/10/2020 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Aqua Waterfront City: đã cung cấp bản chính.

- Văn bản số 6197/SXD-QLXD ngày 18/11/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (quy mô diện tích đất khoảng 474.876m²) của Dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 14/2020/QĐ-ĐLV ngày 19/11/2020 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật một phần Khu số 2 (quy mô diện tích khoảng 474.876,0 m²) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City: đã cung cấp bản chính.

- Văn bản số 1012/SXD-QLXD ngày 22/3/2021 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 749 công trình nhà ở riêng lẻ phạm vi diện tích khoảng 19,1 ha thuộc khu 2) dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao.

- Quyết định số 11/2021-QĐ-ĐLV ngày 07/7/2021 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công chỉ dẫn kỹ thuật công trình: các mẫu nhà của 749 công trình nhà ở riêng lẻ phạm vi diện tích khoảng



19,1 ha thuộc khu 2 của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản chính.

- Văn bản số 649/SXD-QLXD ngày 07/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh thiết kế công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao.

- Quyết định số 02A/2023/QĐ-ĐLV ngày 09/3/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh hạng mục Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật một phần Khu số 2 (quy mô diện tích khoảng 474.876,0 m²) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City: đã cung cấp bản chính.

- Văn bản số 113/NT-PCCC ngày 16/06/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai chấp thuận kết quả nghiệm thu từng phần về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City (quy mô 474.876,0m²): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng số AQC.ĐN-91-BBNTHT-GT&HTKT-7A2&R2-2-001 ngày 22/6/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley và các đơn vị có liên quan (hạng mục: đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật một phần khu số 2 (Tiểu khu 7A2 và một phần tuyến R2-2 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Thông báo số 411/TB-SXD ngày 13/9/2023 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: Một số đoạn/tuyến đường giao thông một phần khu số 2 (thuộc tiểu khu 7A2 giới hạn bởi tuyến đường R2-2, tiểu khu 7B, sông Bền Gõ và tiểu khu 7A3), kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 50/BBKT-2023 ngày 06/9/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao.

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

Theo hồ sơ cung cấp và báo cáo của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley tại Văn bản số 11/2024-CV-ĐLV ngày 30/01/2024 thì Công ty có thể chấp 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần khu số 2 của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Đến ngày 20/12/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai xác nhận xóa thế chấp trên 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (trong đó có danh sách 10/13 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

xem tại Mục II.1 văn bản này).

Tại Văn bản số 11/2024-CV-ĐLV ngày 30/01/2024, Công ty cam kết hiện tại và trong thời gian Công ty nộp hồ sơ đề nghị Sở Xây dựng xem xét thông báo xác nhận điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với một số căn nhà nêu tại Mục I.4, không thể chấp phần dự án liên quan đến một số căn nhà nêu trên hoặc thế chấp các căn nhà ở hình thành trong tương lai này (bao gồm cả quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở) 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 đường giao thông một phần khu số 2 (thuộc tiểu khu 7A2 giới hạn bởi tuyến đường R2-2, tiểu khu 7B, sông Bến Gỗ và tiểu khu 7A3 diện tích khoảng 82.261,4 m²) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, và Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại Thông báo số 411/TB-SXD ngày 13/9/2023 (kèm Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 50/BBKT-2023 ngày 06/9/2023 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 411/TB-SXD ngày 13/9/2023, thông báo nội dung: Chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley đối với một số hạng mục/công trình đường giao thông một phần khu số 2 (thuộc tiểu khu 7A2 giới hạn bởi tuyến đường R2-2, tiểu khu 7B, sông Bến Gỗ và tiểu khu 7A3 diện tích khoảng 82.261,4 m²) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng tại Văn bản số 6197/SXD-QLXD ngày 18/11/2020 (công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng), gồm: Các đoạn/tuyến đường giao thông: R-LB3-1, R-LB3-2, R-LB3-3, R-LB3-4, R-LB3-5, R-LB3-6, R-LB3-7 và một phần đường R2-2 (trừ một bên vỉa hè đường R2-2 tiếp giáp tiểu khu 7A1 chưa thi công lát gạch vỉa hè).

- Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 50/BBKT-2023 ngày 06/9/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, ghi nhận một số nội dung chính:

+ Công trình được kiểm tra: Đường giao thông và Hạ tầng kỹ thuật một phần khu số 2 (thuộc tiểu khu 7A2 giới hạn bởi tuyến đường R2-2, tiểu khu 7B, sông Bến Gỗ và tiểu khu 7A3 diện tích khoảng 82.261,4 m²) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley làm chủ đầu tư được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng tại Văn

bản số 6197/SXD-QLXD ngày 18/11/2020 (công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng), gồm:

a) Các hạng mục/công trình thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu, gồm: Các đoạn/tuyến đường giao thông: R-LB3-1, R-LB3-2, R-LB3-3, R-LB3-4, R-LB3-5, R-LB3-6, R-LB3-7 và một phần đường R2-2.

b) Các hạng mục/công trình khác trong phạm vi kiểm tra thuộc dự án, gồm: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc theo các tuyến đường nêu tại điểm a ở trên, gồm: Các tuyến ống cấp nước, thoát nước, các hố ga thoát nước; hệ thống chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc (ống chờ đi dây); cây xanh, trạm biến áp điện (Trạm TBA 7A2-1 2x560 kVA (Theo Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành ngày 30/5/2023 là Trạm 2AT1.1 (560KVA) và 2AT1.2 (560KVA)); Trạm TBA 7A2-2 (630 kVA) (Theo Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành ngày 03/5/2023 là Trạm 2AT2.1 (630KVA)).

+ Sự phù hợp so với thiết kế được thẩm định: Các hạng mục/công trình thuộc đối tượng kiểm tra (trừ một bên vỉa hè đường R2-2 tiếp giáp tiểu khu 7A1 chưa thi công lát vỉa hè) đã xây dựng cơ bản phù hợp thiết kế bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng tại Văn bản số 6197/SXD-QLXD ngày 18/11/2020 (Các hạng mục/công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng).

+ Chất lượng hạng mục/công trình: Tại thời điểm kiểm tra ngày 19/7/2023, các hạng mục/công trình được kiểm tra trong trạng thái bình thường, chưa có dấu hiệu xuống cấp, hư hỏng, mất an toàn; các tuyến ống và một số hạng mục, cấu kiện công trình lắp đặt ngầm nên đoàn không có điều kiện kiểm tra cụ thể (ranh, mốc khu đất; cao độ san nền toàn khu chủ đầu tư chịu trách nhiệm).

+ 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.

IV. 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 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần khu số 2 dự án Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (danh sách 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem tại Mục II.1 văn bản này).

Qua kiểm tra, ghi nhận 122 căn nhà ở hình thành trong tương lai nêu tại

Mục I.4 văn bản này đều nằm trọn trong phạm vi 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

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 749 căn nhà thuộc khu 2 dự án Aqua Waterfront City (trong đó bao gồm 122 căn nhà ở hình thành trong tương lai nêu tại Mục I.4 văn bản này).

4. Về Giấy phép xây dựng:

- Đối với các hạng mục công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*quy mô diện tích đất khoảng 474.876m²*) của Dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng tại Văn bản số 6197/SXD-QLXD ngày 18/11/2020.

- Đối với 122 căn nhà ở hình thành trong tương lai nêu tại Mục I.4 văn bản này: 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 một phần khu số 2 (*Tiểu khu 7A2 và một phần tuyến R2-2*) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City (*Biên bản số AQC.ĐN-91-BBNTHT-GT&HTKT-7A2&R2-2-001 ngày 22/6/2023*); Văn bản số 411/TB-SXD ngày 13/9/2023 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 một phần khu số 2 (*thuộc tiểu khu 7A2 giới hạn bởi tuyến đường R2-2, tiểu khu 7B, sông Bến Gỗ và tiểu khu 7A3*) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City (*kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 50/BBKT ngày 06/9/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*).

Qua rà soát, 122 căn nhà chủ đầu tư đề nghị xác nhận đủ điều kiện bắt động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh nêu tại Mục I.4 văn bản này đều nằm trong phạm vi khu vực đã được Sở Xây dựng kiểm tra việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật nêu trên.

V. 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; căn cứ nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 và kết quả kiểm tra hồ sơ nêu tại mục IV 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: 122 căn nhà ở hình thành trong tương lai (tại Mục I.4 văn bản này) thuộc một phần khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront 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.

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

Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 122 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. Sau khi Sở Xây dựng phát hành văn bản này, nếu Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley không bán, cho thuê mua các căn nhà ở hình thành trong tương lai được nêu tại Mục I.4 mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định.

4. Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

VI. 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 phải thực hiện các yêu cầu của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 411/TB-SXD ngày 13/9/2023 và Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 50/BBKT ngày 06/9/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

- 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 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 mục I.4 văn bản này; 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 Bất động sản Đà Lạt Valley để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng;
- 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, QLN-TTBĐS._{NAT}



Hồ Văn Hà