

Số: /SXD-QLN-TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng năm 2023

V/v đủ điều kiện được huy động
vốn hạng mục công trình: Chung cư
kết hợp thương mại G2, F tại dự án
KDC Thang Long Home – Hiệp
Phước tại thị trấn Hiệp Phước,
huyện Nhơn Trạch

Kính gửi: Công ty TNHH Một Thành Viên Thăng Long Hiệp Phước.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản 47/2023/HPC-PLDA ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Công ty TNHH Một Thành Viên Thăng Long Hiệp Phước về việc đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014 đối với công trình: Chung cư kết hợp thương mại G2, F tại dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*kèm theo hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án*); Văn bản số 56/2023/HPC-PLDA-PLDA ngày 04/12/2023 về việc giải trình bổ sung việc huy động vốn theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014 đối với công trình nêu trên (*không bao gồm công trình trường Mẫu giáo*). Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về thông tin dự án

- Tên dự án: Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước.
- Địa điểm dự án: thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Một Thành Viên Thăng Long Hiệp Phước.
- Quy mô diện tích đất: khoảng 9,80679 ha.

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

1. Về chủ trương đầu tư

- Quyết định số 3552/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư điều chỉnh lần thứ 6.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2461475605 chứng nhận thay đổi lần thứ 6 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 06/9/2023.

2. Về thủ tục xây dựng

- Văn bản số 603/CPN-QLXD ngày 29/11/2021 của Cục Công tác Phía Nam – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chung cư G2.

- Văn bản số 604/CPN-QLXD ngày 29/11/2021 của Cục Công tác Phía Nam – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chung cư F.

- Văn bản số 182/HĐXD-QLDA ngày 21/7/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước.

- Văn bản số 1212/HĐXD-DA ngày 17/10/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc đóng dấu thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước.

- Quyết định số 1810/2023/HPC/QĐ-CT ngày 18/10/2023 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư G2, Chung cư F thuộc dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Các Giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật số 63/GPXD ngày 25/12/2017; Giấy phép xây dựng số 51/GPXD ngày 17/10/2018; Giấy phép xây dựng số 56/GPXD ngày 05/8/2019; Giấy phép xây dựng số 19/GPXD ngày 20/3/2020.

3. Về quy hoạch xây dựng

- Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 4971/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh số liệu tại Điều 1 Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 8634/UBND-KTN ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xác nhận quy mô số tầng cao, mật độ xây dựng công trình, quy mô công trình ngầm Chung cư G2, Chung cư F thuộc dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

4. Về thủ tục đất đai

- Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 20/8/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về quyết định giao đất (*đợt 1*) cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng - Kinh doanh nhà Thanh Nhựt để xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 3177/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh tên chủ đầu tư dự án ghi tại Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 20/8/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2914/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất đối với phần diện tích 3.283,0 m² ghi tại Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 20/8/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước chuyển mục đích sử dụng đất (*đợt 2*) tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 058274 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 058277 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 058278 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 058279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018.

- Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 9037/2020 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 22/9/2020.

- Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 9038/2020 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 22/9/2020.

- Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 9039/2020 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 22/9/2020.

III. 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: Chung cư kết hợp thương mại G2, F tại dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- 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.

IV. Kết quả kiểm tra hồ sơ điều kiện huy động vốn

1. Văn bản 47/2023/HPC-PLDA ngày 27/10/2023; Văn bản số 56/2023/HPC-PLDA-PLDA ngày 04/12/2023 của Công ty TNHH Một Thành Viên Thăng Long Hiệp Phước.

2. 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: dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư điều chỉnh lần thứ 6 tại Quyết định số 3552/QĐ-UBND ngày 22/12/2022; được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2461475605 chứng nhận thay đổi lần thứ 6 ngày 06/9/2023.

3. 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: Chung cư tại Quyết định số 1810/2023/HPC/QĐ-CT ngày 18/10/2023 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư G2, Chung cư F thuộc dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

4. Các Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 20/8/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước chuyển mục đích sử dụng đất (*đợt 2*). Chủ đầu tư đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 058274, CO 058277, CO 058278, CO 058279 ngày 12/10/2018.

5. Biên bản bàn giao mốc giới của dự án theo tiến độ:

- Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 19 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng, hồ sơ của Công ty chưa cung cấp bản sao có chứng thực 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. Công ty giải trình: việc bàn giao đất trên thực địa, phòng Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 1090/BC-TNMT ngày 27/11/2012 và Công ty cũng đã được cấp Giấy phép xây dựng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng các nhà Chung cư kết hợp thương mại G2, F (*đính kèm Văn bản số 56/2023/HPC-PLDA-PLDA ngày 04/12/2023 của Công ty TNHH Một Thành Viên Thăng Long Hiệp Phước*); Giấy phép xây dựng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được nêu tại Mục II. 2 và Mục II. 4 của Văn bản này.

6. Nội dung khác.

Tại Văn bản số 56/2023/HPC-PLDA-PLDA ngày 04/12/2023, Chủ đầu tư báo cáo đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*số CO 058278; CO 58279; số CO 058277*) tại ngân hàng vay số tiền 50.000.000.000 đồng để phục vụ cho việc đầu tư xây dựng Dự án.

V. Ý kiến của Sở Xây dựng về điều kiện huy động vốn

1. Căn cứ các điều kiện 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 IV ở trên, Công ty

TNHH Một Thành Viên Thăng Long Hiệp Phước 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 để đầu tư xây dựng các hạng mục/công trình Chung cư kết hợp thương mại G2, F theo thiết kế đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định tại Văn bản số 182/HĐXD-QLDA ngày 21/7/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước.

2. Tổng số tiền Chủ đầu tư huy động dưới mọi hình thức phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ. Tổng số tiền Chủ đầu tư huy động từ vay thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng cộng với huy động vốn theo hình thức nêu trên và các hình thức khác *(nếu có)* để đầu tư xây dựng hạng mục/công trình Chung cư kết hợp thương mại G2, F không được quá 80% vốn đầu tư hạng mục Chung cư kết hợp thương mại G2, F trong cơ cấu tổng vốn đầu tư của dự án đã được xác định tại khoản 2 Điều 1 tại Quyết định số 3552/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 *(điều chỉnh lần thứ 6)* của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước và các quy định có liên quan.

VI. Yêu cầu đối với chủ đầu tư

Yêu cầu Chủ đầu tư dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai *(Công ty TNHH Một Thành Viên Thăng Long Hiệp Phước)* 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 V.1 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 nêu tại Mục V.1 văn bản này hoặc các 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 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 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 4971/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh số liệu tại Điều 1 Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; tuân thủ hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 182/HĐXD-QLDA ngày 21/7/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước; 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.

- Khi thực hiện huy động vốn, Chủ đầu tư phải rà soát tổng số tiền đã huy động để đảm bảo thực hiện đúng nội dung Mục V.2 ở trên và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Chủ đầu tư phải thông báo đến tổ chức, cá nhân được huy động vốn nội dung của Văn bản này và hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu để xảy ra tranh chấp, khiếu nại trong quá trình huy động vốn.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện 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 hành vi vi phạm (*nếu có*).

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty TNHH Một Thành Viên Thăng Long Hiệp Phước để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (*báo cáo*);
- Các Sở: KH&ĐT, TN&MT, Tài chính; Cục thuế tỉnh;
- UBND huyện Nhơn Trạch; UBND thị trấn Hiệp Phước;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Lưu: VT, QLNN-TTBĐS.LM.

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà