UBND TỈNH TÂY NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1267 /SXD-QLN&VLXD
V/v nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh

Tây Ninh, ngày 04 tháng 5 năm 2020

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG.

Sở Xây dựng nhận Thông báo số 685/TB-SVI ngày 04/4/2020 và Công văn số 851/CV-SVI ngày 27/4/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG về việc đăng ký thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án xây dựng nhà ở Khu dân cư Thuận Lợi - giai đoạn 1, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin dự án

- Tên dự án xây dựng nhà ở: Khu dân cư Thuận Lợi - giai đoạn 1.

- Địa điểm: Thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG.

- Quy mô dự án:

+ Diện tích sử dụng đất: 28.753,0 m^2.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 15.618,4 m^2.

+ Tổng số căn: 222 căn nhà liên kế.

2. Cơ sở pháp lý

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 189605 do UBND tỉnh cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ngày 27/6/2014;

- Quyết định số 237/QĐ-HĐQT-SVI ngày 14/3/2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG về phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Thuận Lợi - giai đoạn 1 diện tích 2,88 ha thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời;

- Báo cáo số 2073a/SXD-QLXD ngày 06/7/2017 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Thuận Lợi - giai đoạn 1;

- Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 khu A, khu đô thị - dịch vụ thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời;

- Công văn số 709/UBND-KTN ngày 28/3/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu dân cư Thuận Lợi - giai đoạn 1;

- Công văn số 205/PCCC&CNCH ngày 06/6/2018 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn về việc thẩm duyệt phòng cháy và chữa cháy hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà ở Khu dân cư Thuận Lợi - giai đoạn 1;

- Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 05/7/2018 của UBND tỉnh về việc đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu dân cư Thuận Lợi - giai đoạn 1 của Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn VRG;

- Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 22/10/2018 của UBND tỉnh về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 khu A, khu đô thị - dịch vụ thuộc Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;

- Công văn số 2712/SXD-QLXD ngày 24/10/2018 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở khu dân cư Thuận – giai đoạn 1;

- Các Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ngày 01/6/2019 (xây dựng hạ tầng kỹ thuật đường A11, A12, A11B, A11D, móng và đà kiềng: Căn LK A3-29 đến LK A3-36 và căn LK A3-15 đến LK A3-28); ngày 20/8/2019 (móng và đà kiềng: Căn LK A2-1 đến A2-36, căn LK C1-20 đến LK C1-38 và căn LK C2-9 đến LK C2-38); ngày 09/9/2019 (móng và đà kiềng: Căn LK C3-9 đến C3-19, căn LK C3-31 đến LK C3-38);

- Công văn số 2660/SXD-QLN&VLXD ngày 01/10/2019 kèm theo Biên bản khảo sát tình hình thực hiện dự án Khu dân cư Thuận Lợi - giai đoạn 1 thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời ngày 18/9/2019 của Sở Xây dựng;

- Thông báo số 923/TB-SXD ngày 30/3/2020 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (Nhà ở khu dân cư Thuận Lợi - giai đoạn 1).

3. Tiến độ thực hiện dự án

- Sở Xây dựng đã phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh khảo sát tình hình triển khai thực hiện dự án Khu dân cư Khu dân cư Thuận Lợi – giai đoạn 1. Qua khảo sát hiện trạng dự án, Đoàn ghi nhận tiến độ đầu tư dự án cơ bản theo thời gian và tiến độ dự án được UBND tỉnh chấp thuận tại Công văn số 709/UBND-KTN, cụ thể như sau:

+ Đã đầu tư xây dựng hoàn thành 203 căn (khối trệt nhà 01 tầng là 22 căn; khối trệt nhà 01 tầng 01 gác là 88 căn; khối nhà 02 tầng là 93 căn);

+ Đã hoàn thiện xong phần nền móng, sàn tầng 02, xây thô: 19 căn (nhà 02 tầng);

+ Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm: Đã đầu tư xây dựng đấu nối hệ thống đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước các đường A11, A12, A11B, A11D.

- Công ty sẽ hoàn thiện việc đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở còn lại.

4. Ý kiến Sở Xây dựng

- Căn cứ khoản 1 Điều 55[1] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, 203/222[2] căn (khối trệt nhà 01 tầng là 22 căn; khối trệt nhà 01 tầng 01 gác là 88 căn; khối nhà 02 tầng là 93 căn) thuộc dự án Khu dân cư Khu dân cư Thuận Lợi – giai đoạn 1 đủ điều kiện là nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

- Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG tiếp tục triển khai các hạng mục còn lại của dự án theo đúng nội dung được duyệt, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đồng thời với việc đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở, thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật liên quan đến kinh doanh bất động sản.

- Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG cung cấp thông tin về tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo Biểu mẫu 4a Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản; thời gian gửi báo cáo về Sở Xây dựng chậm nhất ngày 05 hàng tháng.

5. Trách nhiệm Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 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 khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014).

- Trường hợp, sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua 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 tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở).

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng 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 (theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

- Thực hiện việc huy động vốn lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng

---

[1] Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định:

*"**Điều 55. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh***

1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng

khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014).

- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng công trình bảo đảm hoàn thành dự án theo tiến độ dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận phê duyệt tại Công văn số 709/UBND-KTN.

Sở Xây dựng thông báo Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG biết, thực hiện theo quy định.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở (b/c);
- Tổ Biên tập Trang Thông tin điện tử SXD;
- Lưu: VT, QLN&VLXD.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH TÂY NINH

Đặng Đức Hoàng