

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG  
**SỞ XÂY DỰNG**

Số: 2499./SXD-QLN

V/v huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai 82 căn nhà ở liên kế tại dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1, phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

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

Bình Dương, ngày 11 tháng 7 năm 2023

Kính gửi: Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị

Ngày 03/7/2023, Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2001/HUD-BQL8 ngày 03/7/2023 của Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị (sau đây gọi tắt là Tổng công ty HUD) về việc xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại lô LK-B(06, 07, 08) thuộc khu 1 dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1, phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Qua xem xét hồ sơ Tổng công ty HUD cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin chung về dự án**

- Tên dự án: Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1.
- Địa chỉ: phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư: Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị.
- Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai dự kiến bán: 82 căn nhà ở liên kế tại lô LK-B(06, 07, 08) thuộc khu 1 của dự án.

**2. Về hồ sơ pháp lý dự án**

**2.1. Về giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất**

- 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ CV 558136, CV 558137, CV 558138, CV 558139 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp (Thừa uỷ quyền UBND tỉnh) ngày 20/8/2020.

- Quyết định số 3821/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh diện tích, mục đích, vị trí sử dụng đất tại Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty Trách nhiệm hữu hạn làm chủ đầu tư.

**2.2. Về hồ sơ dự án xây dựng công trình**

- Quyết định số 1817/QĐ-UB ngày 12/3/2004 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy mô và ranh giới Khu đô thị mới Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương; Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 23/02/2009 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt cho phép đầu tư dự án Khu đô thị mới Chánh Mỹ (giai đoạn 1) diện tích 146,7 ha tại xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu



Một, tỉnh Bình Dương; Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Chánh Mỹ (giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Quyết định số 1709/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ 2: ngày 30/6/2023);

- Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh ranh giới Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - Giai đoạn 1, phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 17/8/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ giai đoạn 1, phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 1630/SXD-PTĐT&HTKT ngày 23/5/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở phần hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 759/TD-PCCC cấp ngày 04/11/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh;

- Quyết định số 1651/QĐ-STNMT ngày 12/12/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1;

- Quyết định số 361/QĐ-HĐTV ngày 06/5/2019 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi (điều chỉnh) dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 331/SXD-PTĐT&HTKT ngày 26/01/2022 của Sở Xây dựng về việc phúc đáp văn bản số 4258/HUD-BQL8 ngày 27/12/2021 của Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị;

- Văn bản số 272/SXD-KTKT ngày 21/01/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu nhà ở liên kế LK-B(06,07,08) thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm Chủ đầu tư;

- Quyết định số 56/QĐ-HĐTV ngày 28/01/2022 của Hội đồng thành viên Tổng công ty về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế LK-B(06,07,08), khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 4561/SXD-KTKT ngày 26/10/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở liên kế LK-B(6,7,8) thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);



- Quyết định số 3842/QĐ-HUD ngày 11/11/2022 của Tổng giám đốc Tổng công ty về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình Khu nhà ở liên kế LK-B(06,07,08) thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng giữa chủ đầu tư, đơn vị thi công và đơn vị tư vấn giám sát, đơn vị tư vấn thiết kế (đường giao thông và cây xanh các tuyến đường nội bộ; hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải; cấp nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, viễn thông).

**2.3. Về tiến độ đầu tư xây dựng công trình:** trên cơ sở biên bản nghiệm thu các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật dự án của Tổng công ty HUD, Sở Xây dựng đã khảo sát tiến độ triển khai dự án, ghi nhận hiện trạng thực tế như sau:

- Về công trình thuộc hạng mục hạ tầng kỹ thuật giáp ranh lô LK – B (06, 07, 08) thuộc khu 1 của dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1: đã đầu tư trải nhựa mặt đường, bó vỉa, vỉa hè, cây xanh ven đường; hệ thống thoát nước mưa, nước thải riêng biệt; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện; đèn chiếu sáng công cộng; hệ thống dịch vụ viễn thông. Các hạng mục thuộc khu 1 chưa đầu tư: trạm xử lý nước thải tập trung; công viên tập trung; trường mẫu giáo, theo tiến độ đầu tư hoàn thành vào năm 2026.

- Về công trình xây dựng nhà ở: chưa đầu tư công trình.

**3. Về việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai:** Tại Văn bản số 2001/HUD-BQL8 ngày 03/7/2023, Tổng công ty HUD đã cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật việc chưa thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp dự án tại bất kỳ tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

#### **4. Ý kiến của Sở Xây dựng**

- Căn cứ quy định tại Điều 19 Nghị định số 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; Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 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; khoản 3 Điều 1 Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: 82 căn nhà ở liên kế tại lô LK -B (056, 07, 08) thuộc khu 1 dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1 tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án.

### **3. Trách nhiệm của Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị**





- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Tổng công ty HUD phải đảm bảo điều kiện để được Ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 12 Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 và khoản 3 Điều 1 Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/09/2017 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- 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 (*quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP*).

- 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 (*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 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 khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định (*quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản*).

- Việc mẫu hợp đồng ký chính thức với người mua nhà ở thực hiện theo quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ.

- Dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1 chưa được phép bán nhà ở tại dự án cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Do đó, trước khi chủ đầu tư bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài nhà ở tại dự án, liên hệ Sở Xây dựng để được xem xét, xác định số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở (nếu có).

- Công bố công khai thông tin của Dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đặc biệt thông tin như: hợp đồng bảo lãnh; văn bản cho phép bán, cho phép thuê mua của cơ quan có thẩm quyền đối với nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có).



- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án, triển khai đầu tư xây dựng công trình để bảo đảm hoàn thành dự án theo tiến độ dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận (đến năm 2026).

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 82 căn nhà ở liên kế tại lô LK -B (056, 07, 08) thuộc khu 1 dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1 tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị làm chủ đầu tư. /

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở TNMT; UBND Tp.TDM (để biết);
- NH Nhà nước VN CN Bình Dương;
- GD, các PGD SXD;
- Website Sở XD;
- Lưu: VT, Ttra Sở, P.QLN, Kh.



**GIÁM ĐỐC**

**Võ Hoàng Ngân**

