

V/v huy động vốn theo hình thức bán  
nhà ở hình thành trong tương lai tại  
Block A, Block B dự án Chung cư  
Marina Tower

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 01/2018/CV-ĐTTP ngày 05/02/2018; Văn bản số 05/2018/CV-ĐTTP ngày 07/3/2018 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc xin xác nhận đủ điều kiện để bán hàng đối với Block A, Block B Chung cư Marina Tower tại phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Qua xem xét hồ sơ Công ty cung cấp, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 805/SXD-QLN ngày 13/2/2018 về việc trả hồ sơ và đề nghị Công ty bổ sung hồ sơ theo quy định.

Ngày 16/03/2018, Công ty có Văn bản số 06/2018/CV-ĐTTP về việc bổ sung hồ sơ xin xác nhận đủ điều kiện để bán hàng đối với Block A và Block B Chung cư Marina Tower, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Qua xem xét hồ sơ bổ sung do Công ty cung cấp và khảo sát thực tế việc đầu tư xây dựng tại dự án, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Thông tin chung về dự án**

- Tên dự án: Chung cư Marina Tower.
- Địa chỉ: Chung cư 3B thuộc Khu dân cư nhà vườn Tân Vũ Minh, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát.
- Quy mô dự án: Diện tích đất xây dựng: 4.152,4m<sup>2</sup>; tổng số căn nhà: 800 căn hộ gồm 03 Block A (260 căn), Block B ( 231 căn), Block C (309 căn) với 19 tầng + tầng mái; tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng kỹ thuật mái) khoảng: 75.200m<sup>2</sup>.

### **2. Về hồ sơ pháp lý dự án**

- Giấy chứng nhận đầu tư số 0312384640 do UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp, chứng nhận lần đầu ngày 24/7/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 5: ngày 04/5/2017;
- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 391676 cấp ngày 31/12/2014;
- Công văn số 2595/UBND-KTN ngày 11/9/2012 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận đầu tư dự án Chung cư Marina Tower;



- Quyết định số 6181/QĐ-UBND ngày 02/12/2005 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án Khu dân cư nhà vườn Tân Vũ Minh;

- Quyết định số 5044/QĐ-UBND ngày 10/8/2010 của UBND huyện Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư nhà vườn Tân Vũ Minh;

- Công văn số 479/HĐXD-QLDA ngày 15/6/2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Chung cư Marina Tower tại Khu dân cư nhà vườn Tân Vũ Minh, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Công văn số 572/HĐXD-QLTK ngày 20/7/2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư Marina Tower tại Khu dân cư nhà vườn Tân Vũ Minh, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Giấy phép xây dựng số 2367/GPXD-SXD ngày 11/8/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 42/2017/QĐ-ĐTP ngày 10/7/2017 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát về việc phê duyệt dự án Chung cư Marina Tower tại Khu dân cư nhà vườn Tân Vũ Minh, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Giấy chứng nhận số 451/TĐ-PCCC-P2 ngày 10/7/2017 của Cảnh sát PCCC tỉnh Bình Dương về việc thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình Chung cư Marina Tower tại Khu dân cư nhà vườn Tân Vũ Minh, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Quyết định số 4360/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu dân cư nhà vườn Tân Vũ Minh, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Biên bản số 01/MR/BBNT-HTHMCT-XD ngày 31/01/2018 nghiệm thu hoàn thành hạng mục cọc, móng, giằng móng công trình (Block A);

- Biên bản số 02/MR/BBNT-HTHMCT-XD ngày 08/02/2018 nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công ép cọc đại trà (Block B);

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 07/6/2017 đường số 16, đường số 18.

### **3. Về đất đai**

Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án Chung cư Marina Tower tại phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương tại Quyết định số 2830/QĐ-UBND ngày 10/11/2014.

Ngày 31/12/2014, Công ty được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV391676



(số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 09229); Tổng diện tích đất: 4.205 m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 11/4/2056.

#### **4. Về tiến độ đầu tư xây dựng**

Ngày 12/02/2018, Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra việc đầu tư xây dựng các công trình tại dự án. Qua khảo sát hiện trạng dự án, ghi nhận chủ đầu tư đã đầu tư các công trình như sau:

- Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng, nghiệm thu phần móng Block A, Block B thuộc Chung cư Marina Tower.

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh dự án: hệ thống giao thông đối ngoại đường số 16, đường số 18 đã được đầu tư trải nhựa, cải tạo hệ thống thoát nước mưa, diện chiếu sáng công cộng dẫn vào dự án.

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong ranh dự án: chưa đầu tư hệ thống kè giáp rạch, hệ thống thoát nước mưa, trạm xử lý nước thải. Qua khảo sát, trong Biên bản làm việc ngày 12/02/2018 và giải trình tại Văn bản số 05/2018/CV-ĐTP ngày 07/3/2018, Công ty cam kết đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đồng thời với việc đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư.

#### **5. Về việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai**

Theo Công văn số 01/2018/CV-ĐTP ngày 05/02/2018 của Công ty: cam kết không có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ BV391676 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 09229) được UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2014 cho Ngân hàng.

#### **6. 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: Block A (260 căn hộ) và Block B (231 căn hộ) do Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

#### **7. Trách nhiệm của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát**

- 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 (*quy định tại Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13*).

- 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



thể chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thể 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 quy 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 tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng công trình để bảo đảm hoàn thành dự án theo cam kết tiến độ của Chủ đầu tư đã được phê duyệt.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc huy động vốn từ tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với Block A, Block B Chung cư Marina Tower tại phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. /.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- PCT UBND tỉnh – Trần Thanh Liêm (b/c);
- UBND TX. Thuận An (để biết);
- GD, các PGĐ SXD;
- Website Sở XD;
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thị Thanh Hảo**