

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: *4583* /SXD-QLN

Bình Dương, ngày *25* tháng *12* năm 2018

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 397 căn tại dự án Khu nhà ở nông thôn mới Huỳnh Gia Phát, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương

Kính gửi: Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Huỳnh Gia Phát.

Sở Xây dựng nhận được văn bản Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Huỳnh Gia Phát (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước tại dự án Khu nhà ở nông thôn mới Huỳnh Gia Phát, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Qua xem xét hồ sơ Công ty cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về Thông tin dự án:**

- Tên dự án: Khu nhà ở nông thôn mới Huỳnh Gia Phát;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Huỳnh Gia Phát.
- Địa điểm dự án: thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.
- Quy mô phần bán nhà ở hình thành trong tương lai: 397 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở nông thôn mới Huỳnh Gia Phát.

**2. Về Pháp lý dự án:**

**2.1. Hồ sơ pháp lý dự án:**

- UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư số 5500/UBND-KTN ngày 04/12/2017;
- UBND huyện Bàu Bàng phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 23/6/2017; phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở nông thôn mới Huỳnh Gia Phát tại xã Lai Uyên (nay thị trấn Lai Uyên), huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương;
- Quyết định số 3759/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh về việc cho phép Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Huỳnh Gia Phát sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở nông thôn mới Huỳnh Gia Phát tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ CO 980702; CO 980703; CO 980704; CO 980705; CO



980706; CO 980707; CO 980708; CO 980709; CN 377888; CN 377889; CN 377890; CN 377891; CN 377892; CN 377893; CN 377894; CN 377895; CN 377896; CN 377897; CN 377898; CN 377899; CN 377900; CO 980701; CN 377883; CN 377882; CN 377881; CN 377884; CN 377885; CN 377886; CN 377887.

- Giấy phép xây dựng số 114/GPXD ngày 10/01/2018, hạng mục cấp phép hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở nông thôn mới Huỳnh Gia Phát;

- Quyết định số 102/HGP-QĐ ngày 26/10/2018 của Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Huỳnh Gia Phát về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở nông thôn mới Huỳnh Gia Phát tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương;

- Các giấy tờ nghiệm thu, bàn giao về việc hoàn thành xây dựng: hệ thống điện, cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, viễn thông;

2.2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ: CO 980702; CO 980703; CO 980704; CO 980705; CO 980706; CO 980707; CO 980708; CO 980709; CN 377888; CN 377889; CN 377890; CN 377891; CN 377892; CN 377893; CN 377894; CN 377895; CN 377896; CN 377897; CN 377898; CN 377899; CN 377900; CO 980701; CN 377883; CN 377882; CN 377881; CN 377884; CN 377885; CN 377886; CN 377887 với diện tích: 41.065,8m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng đất đến 29/12/2067.

2.3. Về tiến độ thi công cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

Hạ tầng kỹ thuật dự án đã được đầu tư, gồm: đường số 1 đã trải nhựa, các tuyến đường còn lại đã nền hạ chờ trải nhựa; vỉa hè một số đoạn chưa hoàn chỉnh; đã đầu tư hệ thống đèn chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp điện (đường dây trung thế và hạ thế); dịch vụ viễn thông chờ đấu nối từ tuyến đường ĐH 613 vào; cây xanh dọc theo các tuyến đường nội bộ khu chưa được trồng, cây xanh tại công viên đã trồng một số cây sao, dầu; hệ thống cấp nước và PCCC; hệ thống công thoát nước mưa, nước thải riêng biệt; trạm xử lý nước thải tập trung đã xây dựng phần thô (công suất 250m<sup>3</sup>/ngày đêm. Hiện công trình nhà ở đã xây dựng được khoảng 250 căn và đang tiếp tục triển khai thi công. Chủ đầu tư cam kết sau khi thi công hoàn thiện phần nhà ở sẽ đầu tư hoàn chỉnh một số hạng mục còn lại theo tiến độ dự án được duyệt.

### **3. Về thế chấp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai sẽ bán:**

Công ty đã có Văn bản số: 99/HGP-CV ngày 16/10/2018 của Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Huỳnh Gia Phát về việc cam kết không thế chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán và thuê mua đối với 397 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở nông thôn mới Huỳnh Gia Phát tại xã Lai Uyên (nay thị trấn Lai Uyên), huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương cho bất kỳ tổ chức,

cá nhân nào và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết này.

#### **4. Ý kiến của Sở Xây dựng:**

Căn cứ hồ sơ dự án do Công ty cung cấp và tiến độ đầu tư xây dựng dự án; Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13; Căn cứ 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; Căn cứ 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; 397 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở nông thôn mới Huỳnh Gia Phát tại xã Lai Uyên (nay thị trấn Lai Uyên), huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Huỳnh Gia Phát làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định.

#### **5. Trách nhiệm của Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Huỳnh Gia Phát:**

- Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư khi ký Hợp đồng với khách hàng, đảm bảo 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 số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 là: “Chủ đầu tư dự án bất động sản 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”.  
*(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 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 *(Điểm b Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).*

- Thực hiện 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 vốn huy động không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng (do đây là trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài), 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 số 66/2014/QH13.

- 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 (Khoản 4 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

- Trường hợp huy động vốn theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, đề nghị Công ty không được phân chia sản phẩm là 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 theo quy định.

- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng công trình để bảo đảm hoàn thành dự án theo tiến độ đã phê duyệt; tổ chức nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật để sớm đưa công trình vào sử dụng.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc huy động vốn thông qua bán nhà ở hình thành trong tương lai 397 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở nông thôn mới Huỳnh Gia Phát tại xã Lai Uyên (nay thị trấn Lai Uyên), huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Huỳnh Gia Phát làm chủ đầu tư. /s/

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- CT UBND tỉnh Trần Thanh Liêm (b/c);
- Sở TNMT (để biết);
- UBND huyện Bàu Bàng (để biết);
- GD và các Phó GD SXD (b/c);
- Thanh tra Sở (để kiểm tra);
- Website Sở XD;
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thị Thanh Hảo**