

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ XÂY DỰNG

Số: 405 /SXD-QLN

V/v huy động vốn theo
hình thức bán nhà ở hình thành
trong tương lai tại dự án Khu
căn hộ Habitat Bình Dương -
Giai đoạn 3

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

Bình Dương, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Phát triển VSIP - Sembcorp Gateway

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với các căn hộ thuộc công trình Khu căn hộ Habitat Bình Dương - Giai đoạn 3 (06 tháp: C1, C2, C3, D1, D2, D3) tại phường Bình Hoà, thành phố Thuận An của Công ty TNHH Phát triển VSIP - Sembcorp Gateway, Mã số hồ sơ H09.16-250102-0003 ngày 02/01/2025 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Sở Xây dựng (kèm theo hồ sơ dự án).

Qua xem xét hồ sơ do Công ty cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung về dự án

1. Tên Dự án: Khu căn hộ Habitat Bình Dương - Giai đoạn 3 (06 tháp: C1, C2, C3, D1, D2, D3).
2. Địa chỉ: Phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển VSIP - Sembcorp Gateway
4. Quy mô dự án: 793 căn hộ.
5. Quy mô phân bán nhà ở hình thành trong tương lai: 651 căn hộ ở (chung cư).

II. Pháp lý dự án

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án
 - Văn bản số 268/UBND-KTN ngày 24/01/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản VSIP;
 - Quyết định số 2808/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Bất động sản VSIP (Khu phức hợp), phường Bình Hoà, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương;
 - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 2112282317 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, chứng nhận lần đầu ngày 01/11/2013, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 5 ngày 30/9/2024.
2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy của Dự án



- Quyết định số 2395/QĐ-UBND ngày 30/8/2012 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp tại phường Bình Hoà, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 989/QĐ-UBND ngày 15/4/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp tại phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 317/CPN-QLXD ngày 03/6/2021 của Cục Công tác phía Nam về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án “Khu căn hộ Habitat Bình Dương - Giai đoạn 3”;

- Quyết định số 04/2021 ngày 01/11/2021 của Công ty TNHH Phát triển VSIP - Sembcorp Gateway về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở;

- Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 21/3/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu phức hợp VSIP, diện tích 68.143,7 m² của Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore tại Đại lộ Hữu Nghị, Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore;

- Giấy chứng nhận Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 468/TD-PCCC ngày 20/6/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bình Dương;

- Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp số 4076/GPXD ngày 06/12/2021 công trình Khu căn hộ Habitat Bình Dương - Giai đoạn 3 thuộc dự án Khu căn hộ Habitat Bình Dương.

- Thông báo khởi công xây dựng công trình số 01/2022/TB-GW ngày 14/01/2022 của Công ty TNHH Phát triển VSIP - Sembcorp Gateway;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình, giai đoạn thi công xây dựng ngày 31/5/2022.

- Văn bản số 275/CPN-QLXD ngày 15/6/2022 của Cục Công tác phía Nam về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục phân cọc, móng, sàn tầng hầm của công trình Khu căn hộ Habitat Bình Dương - Giai đoạn 3.

3. Thông tin pháp lý về đất đai của Dự án

- Quyết định số 3992/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất của Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore; giao đất cho Công ty TNHH phát triển VSIP - Sembcorp Gateway để thực hiện dự án Khu căn hộ Habitat Bình Dương.

- Thông báo nộp tiền thuê đất số 5621/CT-TB ngày 20/5/2013 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1502/TB-CT ngày 20/01/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương.

- Công ty TNHH Phát triển VSIP - Sembcorp Gateway đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa uỷ quyền Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương) cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CK 648839 ngày 21/02/2020 với diện tích 18.121 m² thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 30 (DC3) tại phường Bình Hoà, thị xã (nay là thành phố) Thuận An; mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; thời hạn sử dụng đến ngày 01/11/2063, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Về tiến độ thực hiện dự án: Theo biên bản khảo sát ngày 16/01/2025 của Sở Xây dựng, ghi nhận:

Tại thời điểm khảo sát công trình dự án Khu căn hộ Habitat Bình Dương - Giai đoạn 3 đã xây dựng hoàn thành xong phần thân của 06 tháp (C1, C2, C3, D1, D2, D3), Hạ tầng kỹ thuật đã cơ bản hoàn thành, đang triển khai hoàn thiện nội thất các căn hộ.

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

- Chủ đầu tư đã ký Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 0543/KHDN/23/CVDA ngày 11/12/2023 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam - Chi nhánh Tân Định.

- Chủ đầu tư đã ký Hợp đồng thế chấp quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư số 0601/VCBTDN/KHDN/23/HĐTC ngày 11/12/2023 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam - Chi nhánh Tân Định.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

- Số lượng nhà ở: 651 căn.
- Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.
- Vị trí, diện tích: cụ thể được nêu trong Văn bản số 72/2024/TB-GW ngày 26/12/2024 của Công ty TNHH Phát triển VSIP - Sembcorp Gateway.

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua:

1. Căn cứ quy định Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở năm 2023 và hồ sơ dự án, ý kiến của các sở, ngành và địa phương liên quan đến dự án (Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 248/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 16/01/2025; Cục Thuế tỉnh tại Văn bản số 333/CTBDU-HKDCN ngày 23/01/2025; Công an tỉnh tại Văn bản số 238/CAT-PA04; Cục Thi hành án dân sự tỉnh tại Văn bản số 105/CTHDS-NV ngày 16/01/2025; Tòa án tỉnh tại Văn bản số 40/TA-VP ngày 15/01/2025; UBND thành phố Thuận An tại Văn bản số 257/UBND-KT ngày 17/01/2025), cụ thể, ghi nhận:

- Nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây:

+ Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Có các loại giấy tờ sau đây:

+ Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng;

+ Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án;

+ Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án.

- Nhà ở nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua tại Quyết định số 268/UBND-KTN ngày 24/01/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 2112282317 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, chứng nhận lần đầu ngày 01/11/2013, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 5 ngày 30/9/2024.

- Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

2. Sở Xây dựng thông báo, như sau:

- Tổng số 651/793 căn hộ chung cư thuộc dự án Khu căn hộ Habitat - Giai đoạn 3 (06 tháp: C1, C2, C3, D1, D2, D3) do Công ty TNHH Phát triển VSIP - Sembcorp Gateway làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty phải thực hiện đầy đủ các trách nhiệm, yêu cầu tại mục V của Văn bản này.

- Đối với 142 căn hộ tăng so với Văn bản số 268/UBND-KTN ngày 24/01/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh được nêu tại Văn bản số 317/CPN-QLXD ngày 03/6/2021 của Cục Công tác phía Nam. Chủ đầu tư được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền rà soát việc điều chỉnh số căn hộ tăng lên 142 căn.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, cam kết về nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu căn hộ Habitat - Giai đoạn 3 (06 tháp: C1, C2, C3, D1, D2, D3) đầy đủ, chính xác, trung thực do Công ty nộp lên Sở Xây dựng.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty phải đảm bảo điều kiện để được Ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện phát hành từng Thư bảo lãnh về việc 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 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 13 Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- Do Công ty đã thế chấp dự án hình thành trong tương lai, trước khi bán, cho thuê mua nhà ở tại dự án, Công ty phải thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và đăng ký biện pháp đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp đảm bảo liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Dự án.

- Trước và sau khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty phải đảm bảo điều kiện để thực hiện đúng các nội dung tại Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 0543/KHDN/23/CVDA và Hợp đồng thế chấp quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư số 0601/VCBTDN/KHDN/23/HĐTC ngày 11/12/2023.

- Dự án án Khu căn hộ Habitat Bình Dương - Giai đoạn 3 (06 tháp: C1, C2, C3, D1, D2, D3) 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, Công ty 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).

- 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.

- Thực hiện việc huy động vốn lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc¹, 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 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*).

¹ Theo khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.



- Về hợp đồng ký kết với người mua nhà ở thực hiện theo quy định tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Công bố công khai thông tin của Dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, 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).

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 19 và Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường và các quy định của pháp luật khác kèm quy định hướng dẫn thực hiện có liên quan.

- 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, chủ đầu tư đã phê duyệt (đến tháng 12/2025).

- Thực hiện chế độ cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh, gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm quyền.

- Công ty phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến dự án trong quá trình triển khai thực hiện theo Văn bản cam kết số 04/2025/CV-GW ngày 17/01/2025 của Công ty TNHH Phát triển VSIP - Sembcorp Gateway (nếu có).

- Dự án thuộc đối tượng phải có Giấy phép môi trường, đề nghị Công ty nhanh chóng bổ sung, chỉnh sửa và làm rõ các nội dung theo Công văn số 157/STNMT-CCBVMT ngày 06/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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 dự án Khu căn hộ Habitat - Giai đoạn 3 (06 tháp: C1, C2, C3, D1, D2, D3) tại phường Bình Hoà, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH Phát triển VSIP - Sembcorp Gateway làm chủ đầu tư. *sb*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- UBND thành phố Thuận An (để biết);
- NH Nhà nước VN CN Bình Dương;
- GD, các PGĐ SXD;
- Website Sở XD;
- Thanh tra số;
- Lưu: VT, QLN, Ân. *st*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Sĩ Nam