

Số: 811 /SXD-QLN&VLXD  
V/v nhà ở dự án Khu nhà ở thương  
mại thị trấn Châu Thành – Khu B đủ  
điều kiện được đưa vào kinh doanh

Tây Ninh, ngày 10 tháng 4 năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH Tân Ngọc Lục

Sở Xây dựng nhận Đơn đăng ký số 06/2023/ĐĐK-TNL ngày 06/4/2023 của Công ty TNHH Tân Ngọc Lục về nhà ở dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành – Khu B đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, Sở Xây dựng ý kiến như sau:

1. Thông tin dự án (theo Công văn số 1849/UBND-KTTC ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh về việc công nhận và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành – Khu B)

- Tên dự án: Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành – Khu B.
- Địa điểm: thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tân Ngọc Lục.
- + Diện tích sử dụng đất thực hiện dự án: 2.038,0 m<sup>2</sup>.
- + Tổng số căn: 17 căn nhà liên kế (01 trệt, 02 lầu).

2. Cơ sở pháp lý

- Công văn số 1849/UBND-KTTC ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh về việc công nhận và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành – Khu B;

- Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND huyện Châu Thành về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu ở phát triển mới trung tâm thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, Quyết định số 1336/QĐ-UBND ngày 30/7/2020 và Quyết định số 2462/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND huyện Châu Thành về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết khu ở phát triển mới trung tâm thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 104140 ngày 20/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Huỳnh Thị Kim Anh, đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Tân Ngọc Lục ngày 26/8/2020 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác nhận; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 06/4/2023 của Công ty TNHH Tân Ngọc Lục.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hai thành viên trở lên do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 05/01/2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 31/10/2018;

- Công văn số 3760/SXD-QLXD ngày 19/11/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật xây dựng công trình Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành - Khu B;

- Công văn số 2861/SXD-QLXD ngày 09/9/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định TKCS dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành - Khu B, Công văn số 661/SXD-QLXD ngày 23/3/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh TKCS dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành - Khu B (lần 01), Công văn số 3038/SXD-QLXD ngày 24/11/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh TKCS dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành - Khu B (lần 02);

- Giấy phép xây dựng số 53/GPXD ngày 13/4/2021 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Tân Ngọc Lục được phép xây dựng công trình thuộc dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành (điều chỉnh, gia hạn GPXD lần 1 ngày 14/12/2022);

- Biên bản thống nhất thiết kế kỹ thuật giữa Điện lực Châu Thành và chủ đầu tư (Công ty TNHH Tân Ngọc Lục) ngày 14/5/2022; Công văn số 245/CV-TNW ngày 16/9/2020 của Công ty CP Cấp thoát nước Tây Ninh đồng ý đầu nối hệ thống cấp nước sinh hoạt và nước phòng cháy chữa cháy cho dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành (Khu A và Khu B); Công văn số 21/PCCC&CNCH-CTPC ngày 15/02/2023 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Công an tỉnh;

- Công văn số 2880/SXD-QLXD ngày 09/11/2022 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả nghiệm thu của Công ty TNHH Tân Ngọc Lục để đưa vào sử dụng đối với công trình Đường nội bộ (Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành);

- Công văn số 542/TB-SXD ngày 14/3/2023 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng (Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành – Khu B);

- Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 của UBND huyện Châu Thành về tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật đối với dự án nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành do Công ty TNHH Tân Ngọc Lục làm chủ đầu tư;

- Biên bản khảo sát thực trạng, tình hình thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành – Khu B ngày 23/3/2023.

3. Tiến độ thực hiện dự án, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật cơ bản tương ứng theo tiến độ dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành – Khu B tại Công văn số 1849/UBND-KTTC, cụ thể:

- Đã đầu tư xây dựng phần móng, thi công hoàn thiện phần thô đến tầng 03 của 17 căn.

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm: đã đầu tư xây dựng đường giao thông nội bộ; trồng cây xanh, đầu nối hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc và cấp, thoát nước.

- UBND huyện Châu Thành đã giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Châu Thành tiếp nhận, khai thác và bảo trì công trình hạ tầng đối với dự án tại Quyết định số 113/QĐ-UBND.

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

Tại thời điểm đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai theo Đơn đăng ký số 06/2023/ĐĐK-TNL, Công ty TNHH Tân Ngọc Lực không thế chấp dự án. Đồng thời, tại Bản cam kết số 07/2023/VBCK-TNL ngày 23/3/2023, Công ty TNHH Tân Ngọc Lực 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 CV104140 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/3/2020.

#### 5. Ý kiến Sở Xây dựng

a) Căn cứ khoản 1 Điều 55<sup>(1)</sup> Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, 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, các cơ sở pháp lý nêu trên và nhu cầu của chủ đầu tư (Đơn đăng ký số 06/2023/ĐĐK-TNL), 17 căn thuộc dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành – Khu B đủ điều kiện là nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

b) Trách nhiệm Công ty TNHH Tân Ngọc Lực:

- 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).

- 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 gắn liền với đất (theo quy định tại Điều 57 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

<sup>(1)</sup> 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 của tòa nhà đó."

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).

- 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).

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

- Báo cáo tình hình giao dịch bất động sản của dự án về Sở Xây dựng hàng quý theo quy định Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Sở Xây dựng thông báo Công ty TNHH Tân Ngọc Lực biết, thực hiện theo quy định.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổ biên tập TTĐT SXD;
- Lưu: VT, QLNV&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thị Thúy Nga**