

UBND TỈNH AN GIANG  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 4021/SXD-QLN&HTKT

An Giang, ngày 26 tháng 10 năm 2023

V/v kiểm tra đủ điều kiện được huy động vốn hạng mục Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ thấp tầng thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

Kính gửi: Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ 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 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 121/2023/VTĐN ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng về việc kiểm tra đủ điều kiện được huy động vốn hạng mục Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ thấp tầng thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Sau khi xem xét hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng và căn cứ các quy định có liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin chung về dự án**

- Tên dự án: Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ.
- Địa điểm xây dựng: phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng.
- Quy mô nhà ở trong dự án: tổng diện tích đất của dự án: **35.811 m<sup>2</sup>** (theo Công văn số 1191/UBND-KTN ngày 10/11/2020 của UBND tỉnh An Giang).
- Loại sản phẩm: Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ.
- Tổng sản phẩm đưa vào kinh doanh:
  - + Tổng số căn **118 căn** nhà liên kế, bao gồm **04 lô**.
  - + Tổng diện tích đất nền: **12.812 m<sup>2</sup>**.
  - + Tổng diện tích xây dựng: **9.995.20 m<sup>2</sup>**.
  - + Số tầng: **05 tầng**.
  - + Tổng diện tích sàn xây dựng: **45.418,70 m<sup>2</sup>**.

## **2. Hồ sơ liên quan do Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng cung cấp**

### **2.1. Chủ trương dự án**

- Bản sao Công văn số 2552/QĐ-UBND ngày 04/11/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc công nhận kết quả trúng đấu giá tài sản trên đất và quyền sử dụng đất Sân vận động tỉnh An Giang (trước đây là Trung tâm Bóng đá An Giang).

- Bản sao Công văn số 1191/UBND-KTN ngày 10/11/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án “Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ” tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

### **2.2. Hồ sơ về quy hoạch**

- Bản sao Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 14/8/2020 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt Tổng mặt bằng 1/500 Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ tại khu đất Sân vận động tỉnh An Giang, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt điều chỉnh một phần Tổng mặt bằng 1/500 Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ tại khu đất Sân vận động tỉnh An Giang, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, An Giang.

### **2.3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX233473 (số vào sổ CT21546) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/5/2021 cho Công ty TNHH Vĩnh Thiện

Đà Nẵng với diện tích 2.992,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, địa chỉ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX233472 (số vào sổ CT21545) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/5/2021 cho Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng với diện tích 3.008,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, địa chỉ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX233471 (số vào sổ CT21544) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/5/2021 cho Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng với diện tích 2.121,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, địa chỉ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX233470 (số vào sổ CT21543) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/5/2021 cho Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng với diện tích 1.956,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, địa chỉ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX233469 (số vào sổ CT21542) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/5/2021 cho Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng với diện tích 1.512,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, địa chỉ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX233468 (số vào sổ CT21541) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 06/5/2021 cho Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng với diện tích 1.512,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, địa chỉ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên.

#### **2.4. Thiết kế bản vẽ thi công được cấp có thẩm quyền phê duyệt**

- Bản sao Công văn số 600/HĐXD-QLDA ngày 10/11/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao Công văn số 613/HĐXD-QLDA ngày 16/11/2020 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 xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ.

- Bản sao Quyết định số 84/2020/QĐ-VTĐN ngày 12/11/2020 của Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng về việc phê duyệt hạng mục nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ thấp tầng và cảnh quan thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ.

- Bản sao Công văn số 260/HĐXD-QLTK ngày 12/10/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định NCKT đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ thấp tầng và cảnh quan thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao Công văn số 32/2021TTTV/03 ngày 12/10/2021 của Trung tâm TCTK&XD – Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng về kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án “Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ” phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao Quyết định số 127a/QĐ-VTĐN ngày 18/10/2021 của Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng về việc phê duyệt báo cáo NCKT đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ thấp tầng và cảnh quan thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao Quyết định số 01/QĐ-VTĐN ngày 10/01/2022 của Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ thấp tầng thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, An Giang.

## **2.5. Giấy phép xây dựng**

- Bản sao Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 19/11/2020 của Sở Xây dựng cấp phép cho Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng được phép xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao Giấy phép xây dựng số 783/GPXD ngày 27/5/2022 của UBND thành phố Long Xuyên cấp phép cho Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng được phép xây dựng công trình: nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ thấp tầng thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ.

## **2.6. Giấy tờ nghiệm thu**

- Bản sao Công văn số 267/CPN-QLXD ngày 10/6/2022 của Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ.

- Bản sao Công văn số 101a/2022-VTĐN ngày 02/8/2022 của Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng về việc giải trình các nội dung còn tồn tại nêu tại Biên bản làm việc hiện trường ngày 02/6/2022 của Cục Công tác phía Nam đối với việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao Công văn số 389/CPN-QLXD ngày 08/8/2022 của Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng về việc ý kiến giải trình kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại Dịch vụ.

### **3. Ý kiến của Sở Xây dựng**

**3.1. Các quy định có liên quan:** theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 có quy định như sau:

*“2. Hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề nghị thông báo đủ Điều kiện được huy động vốn theo quy định tại Khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP bao gồm các giấy tờ sau đây:*

*a) Văn bản đề nghị thông báo đủ Điều kiện huy động vốn;*

*b) Bản sao có chứng thực quyết định chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; quyết định phê duyệt kèm theo hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở;*

*c) Văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai về việc đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt;*

*d) Bản sao có chứng thực biên bản bàn giao mốc giới của dự án theo tiến độ dự án được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai.”*

### **3.2. Qua đối chiếu hồ sơ được cung cấp với các quy định nêu trên**

3.2.1. Văn bản đề nghị thông báo đủ điều kiện huy động vốn: Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng có đề nghị tại Công văn số 121/2023/VTĐN ngày 20/10/2023.

3.2.2. Bản sao có chứng thực quyết định chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; quyết định phê duyệt kèm theo hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở;

- Về chủ trương dự án: chủ dự án đã được UBND tỉnh An Giang về việc công nhận kết quả trúng đấu giá tài sản trên đất và quyền sử dụng đất tại Quyết định số 2552/QĐ-UBND ngày 04/11/2020 và được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại Công văn số 1191/UBND-KTN ngày 10/11/2020 của UBND tỉnh An Giang.

- Về quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở: dự án đã được Chủ đầu tư phê duyệt tại các Quyết định sau: (i) Quyết định số 84/2020/QĐ-VTĐN ngày 12/11/2020; (ii) Quyết định số 127a/QĐ-VTĐN ngày 18/10/2021; (iii) Quyết định số 01/QĐ-VTĐN ngày 10/01/2022 của Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng.

3.2.3. Văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai về việc đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt: dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định được nêu tại mục 2.3 của Công văn này.

3.2.4. Bản sao có chứng thực biên bản bàn giao mốc giới của dự án theo tiến độ dự án được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai. Do dự án trúng đấu giá tài sản trên đất và quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên dự án đã nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất được trúng đấu giá và triển khai dự án theo quy định.

Từ những nội dung trên, Sở Xây dựng nhận thấy hạng mục Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ thấp tầng thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên do Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo quy định.

#### **4. Trách nhiệm của Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng**

- Công ty TNHH Vĩnh Thiện Đà Nẵng cần nghiên cứu các quy định tại Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP để tổ chức thực hiện việc huy động vốn đảm bảo theo quy định hiện hành.

- Trường hợp Chủ đầu tư vi phạm các quy định về huy động vốn thì Sở Xây dựng sẽ thu hồi và Thông báo này sẽ không còn hiệu lực. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (nếu có).

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra đủ điều kiện được huy động vốn hạng mục Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ thấp tầng thuộc dự án Khu phức hợp Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- BGĐ Sở;
- Công TTĐT Sở;
- Lưu: VT, QL&HTKT, Bình (02).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Phan Duy Quang**