

Số: /SXD-HTKT&NO

Hưng Yên, ngày tháng 10 năm 2024

V/v phúc đáp đề nghị huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với các tổ chức, cá nhân tại dự án Khu A – Khu đô thị phía Đông huyện Văn Giang (Khu đô thị Modus)

Kính gửi: Công ty CP phát triển đầu tư – Xây dựng Bách Giang - DCI.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 44/2024/CV-BG ngày 16/10/2024 của Công ty cổ phần phát triển đầu tư – Xây dựng Bách Giang - DCI về việc thông báo huy động vốn cho dự án Khu A – Khu đô thị phía Đông huyện Văn Giang (Khu đô thị Modus) (sau đây gọi là Dự án) thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với các tổ chức, cá nhân.

Sau khi nghiên cứu nội dung văn bản và hồ sơ dự án gửi kèm, căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin về Dự án:

- Tên dự án: Khu đô thị phía Đông huyện Văn Giang (Khu đô thị Modus).
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI.
- Tổng vốn đầu tư của Dự án: 16.957,2 tỷ đồng (theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 109/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 08/5/2009, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 01/11/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên).
- Vị trí dự án: Tại xã Long Hưng, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.
- Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành dự án trong thời hạn 60 tháng (05 năm) kể từ ngày được cấp Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.
- Hình thức huy động: Ký hợp đồng huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với các tổ chức, cá nhân.
- Mức vốn huy động: Dự kiến khoảng 14.407,2 tỷ đồng (Mười bốn nghìn bốn trăm linh bảy tỷ hai trăm triệu đồng).
- Thời hạn huy động vốn: Tối đa bằng thời gian thực hiện Dự án.

2. Thành phần hồ sơ đề nghị:

- Văn bản số 44/2024/CV-BG ngày 16/10/2024 của Công ty cổ phần phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI về việc thông báo huy động vốn cho dự án Khu A - Khu đô thị phía Đông huyện Văn Giang (Khu đô thị Modus)

thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với các tổ chức, cá nhân;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101524708 cấp lần đầu ngày 12/8/2004, thay đổi lần thứ 23 ngày 03/07/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 109/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 08/5/2009, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 01/11/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 07/8/2012 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất tại xã Long Hưng, huyện Văn Giang giao cho Công ty cổ phần phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang – DCI để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới phía Đông huyện Văn Giang;

- Quyết định số 2603/QĐ-UBND ngày 05/12/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh đất giao cho Công ty cổ phần phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang – DCI để thực hiện dự án Khu A – Khu đô thị phía Đông huyện Văn Giang (Khu đô thị Modus) tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 07/8/2012 của UBND tỉnh do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và điều chỉnh quy mô mặt cắt ngang tuyến đường ĐT.382B nhánh phải thuộc Đồ án Quy hoạch chung đô thị Văn Giang.

3. Đánh giá:

Theo Văn bản đề nghị và hồ sơ Dự án gửi tới Sở Xây dựng, Công ty cổ phần phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI đề nghị huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với các tổ chức, cá nhân theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 Luật Nhà ở năm 2023; tại Văn bản số 44/2024/CV-BG ngày 16/10/2024, Công ty cổ phần phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI có cam kết “*Đảm bảo tại thời điểm ký hợp đồng huy động vốn, Dự Án không thể chấp tại bất kỳ tổ chức, cá nhân nào*”.

Căn cứ quy định tại Điều 114, khoản 1 Điều 115 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Dự án đáp ứng các điều kiện huy động vốn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 về huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với các tổ chức, cá nhân để thực hiện phát triển nhà ở và thực hiện đầu tư xây dựng Dự án.

4. Đề nghị Công ty cổ phần phát triển đầu tư – Xây dựng Bách Giang - DCI (Chủ đầu tư Dự án):

- Trước khi tiến hành ký kết hợp đồng huy động vốn, Công ty cổ phần phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI phải thông báo công khai về tình trạng thế chấp của Dự án với đơn vị góp vốn và bên nhận thế chấp. Phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp hoặc rút bớt tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm trước khi ký kết hợp đồng huy động vốn. Chỉ được ký kết hợp đồng huy động vốn sau khi có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và các quy định pháp luật liên quan.

- Thực hiện huy động vốn phải tuân thủ quy định tại Điều 116 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024. Phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở tại dự án Khu A - Khu đô thị phía Đông huyện Văn Giang (Khu đô thị Modus), không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động 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.

- Việc huy động vốn phải đảm bảo tuân thủ nguyên tắc: Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ góp vốn theo thỏa thuận trong hợp đồng; không được phân chia sản phẩm nhà ở hoặc 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; việc phân chia lợi nhuận bằng cổ phiếu cho các trường hợp huy động vốn phải đáp ứng quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán.

- Chỉ được thực hiện huy động vốn tương ứng với cơ cấu nguồn vốn theo hồ sơ dự án được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư và tương ứng với chi phí đầu tư của phần dự án được phê duyệt trên phần diện tích đất đã được bàn giao; tổng vốn được huy động theo tất cả các hình thức huy động vốn và vốn chủ sở hữu phải có không vượt quá tổng vốn đầu tư dự án, bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai; nghiêm cấm Chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền theo quy định; thời gian huy động vốn phải tuân thủ theo Quyết định chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền.

- Việc huy động vốn phải bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân góp vốn cho phát triển nhà ở tại Dự án.

- Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng tiến độ đã được phê duyệt, tổ chức thực hiện dự án đầu tư, huy động vốn, kinh doanh bất động sản theo đúng quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về tính chính xác của các tài liệu, số liệu đã cung cấp. Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ so với các quy định tại Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy.

- Thực hiện chế độ báo cáo thông tin, dữ liệu theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; gửi Sở Xây dựng theo dõi, tổng hợp.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng gửi đến Công ty cổ phần phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, Thanh tra Sở, HTKT&NO^{Tr}.

GIÁM ĐỐC

Cao Quang Hưng