

Số: **11687** /SXD-PTN&TTBĐS Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **18** tháng 9 năm 2019

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai
đối với 145 căn nhà ở liên kế có sân vườn,
thuộc Dự án Khu nhà ở Công ty
Kim Phát tại phường Phú Hữu, quận 9

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 45/2019/CV-KP ngày 28 tháng 8 năm 2019 (Biên nhận hồ sơ số 1900066/TNHS-HĐV-TM ngày 28 tháng 8 năm 2019) kèm hồ sơ huy động vốn của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát về thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 145/146 căn nhà ở liên kế có sân vườn, tại dự án Khu nhà ở Công ty Kim Phát, phường Phú Hữu, quận 9; Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư Dự án số 1241/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2017 và Quyết định sửa đổi bổ sung số 5228/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

- Tên dự án: Khu nhà ở Công ty Kim Phát tại phường Phú Hữu, quận 9;
- Địa điểm: phường Phú Hữu, quận 9;
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát;
- Diện tích đất: 36.074,4 m².

- Quy mô nhà ở trong dự án: 146 căn nhà ở liên kế có sân vườn (trong đó Lô đất có ký hiệu A có **11 căn** ký hiệu lô đất từ A1- A11; Lô đất có ký hiệu B có **12 căn** ký hiệu lô đất từ B1- B12; Lô đất có ký hiệu C có **02 căn** ký hiệu lô đất từ C1- C2; Lô đất có ký hiệu D có **13 căn** ký hiệu lô đất từ D1- D13; Lô đất có ký hiệu E có **15 căn** ký hiệu lô đất từ E1- E15; Lô đất có ký hiệu F có **12 căn** ký hiệu lô đất từ F1- F12; Lô đất có ký hiệu G có **32 căn** ký hiệu lô đất từ G1- G32; Lô đất có ký hiệu H có **21 căn** ký hiệu lô đất từ H1- H21; Lô đất có ký hiệu K có **28 căn** ký hiệu lô đất từ K1- K28).

* Đề xuất của chủ đầu tư: huy động vốn đợt 1 với số lượng 145/146 căn nhà ở liên kế có sân vườn (không bao gồm căn nhà ở liên kế có sân vườn tại lô đất có ký hiệu H21).

2. Về pháp lý dự án

2.1. Về Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thừa Ủy quyền Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 831614, số vào sổ cấp GCN CT 75660, ngày 06 tháng 9 năm 2018 với diện tích đất là 36.074,4 m², mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị (xây dựng khu nhà ở).



2.2. Về hồ sơ dự án

Dự án Khu nhà ở Công ty Kim Phát tại phường Phú Hữu, quận 9 do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2017 và Quyết định sửa đổi bổ sung số 5228/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2017.

2.3. Về thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

- Ngày 24 tháng 5 năm 2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 6179/SXD-CPXD thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở Công ty Kim Phát, tại phường Phú Hữu, quận 9.

- Ngày 25 tháng 5 năm 2019, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát có Quyết định số 21B/2019/QĐ-KP phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục 146 căn nhà liên kế có sân vườn thuộc dự án Khu nhà ở Kim Phát tại phường Phú Hữu, quận 9 (theo thẩm quyền được quy định tại Khoản 2, Điều 26, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng).

2.4. Về giấy phép xây dựng của Dự án

- Ngày 01 tháng 8 năm 2018, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 107/GPXD, hạng mục hạ tầng kỹ thuật (Cấp thoát nước, Chiếu sáng công cộng, Công viên cây xanh) và giao thông của Dự án Khu nhà ở Công ty Kim Phát, phường Phú Hữu, quận 9.

- 145 căn nhà ở liên kế có sân vườn tại dự án Khu nhà ở Công ty Kim Phát, theo Văn bản số 6147/SXD-CPXD ngày 24 tháng 5 năm 2019 của Sở Xây dựng về thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở Công ty Kim Phát, tại phường Phú Hữu, quận 9, có tổng diện tích sàn xây dựng mỗi căn từ 184,78 m² đến 423,26 m², chiều cao công trình là 04 tầng, được miễn phép xây dựng theo quy định tại Điều e, Khoản 2, Điều 89 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 “Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500m² có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì công trình miễn phép xây dựng”.

2.5. Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án

Ngày 28 tháng 8 năm 2019, Chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát, đơn vị tư vấn giám sát là Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn 2, nhà thầu thiết kế là Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng thương mại Dịch vụ Đường Việt, và các nhà thầu thi công xây dựng là Công ty TNHH Xây dựng Hiệp Nguyễn, Công ty Cổ phần Xây dựng điện Hoàng Vũ, Công ty TNHH Xây dựng LiVo ký các biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án, gồm các hạng mục Thi công lắp đặt hệ thống cấp nước cho dự án, hạng mục hệ thống chiếu sáng các trục đường, hạng mục Hạ tầng giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải.

3. Về thế chấp dự án, quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai

Chủ đầu tư cam kết chưa thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án cho bất kỳ tổ chức cá nhân nào (Văn bản số

4. Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng

- Ngày 13 tháng 8 năm 2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh quận 4 (OCB) có Văn bản cam kết phát hành Thư bảo lãnh cho Khách hàng là bên mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu nhà ở Công ty Kim Phát, phường Phú Hữu, quận 9. OCB cam kết không hủy ngang thanh toán cho khách hàng là bên mua nhà ở khi nhận được yêu cầu thanh toán đầu tiên bằng văn bản được ký bởi khách hàng thông báo rằng: khách hàng đã thanh toán đầy đủ theo quy định của Hợp đồng nhưng chủ đầu tư đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo quy định của Hợp đồng và chủ đầu tư đã không hoàn trả/hoàn trả không đầy đủ khoản tiền Quý khách hàng đã thanh toán cho chủ đầu tư theo quy định của Hợp đồng.

- Chủ đầu tư phải thực hiện ký kết với ngân hàng thương mại đủ năng lực để bảo lãnh nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng về việc giao nhà không đúng tiến độ, trước khi ký hợp đồng với khách hàng.

5. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ theo quy định tại Điều 55, Điều 56, Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Điều 19, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 145 căn nhà ở liên kế có sân vườn tại các lô đất có ký hiệu A1– A11; B1– B12; C1– C2; D1– D13; E1– E15; F1– F12; G1– G32; H1– H20; K1– K28 thuộc Dự án Khu nhà ở Công ty Kim Phát tại phường Phú Hữu, quận 9 do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Trách nhiệm của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát

6.1. 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 khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản;

6.2. Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng 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” đảm bảo theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014; Điều 12 Thông tư số 07/2015/TTNHNN ngày 25 tháng 6 năm 2015 và Khoản 3 Điều 1 Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

6.3. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản này, nhưng chủ đầu tư có thể chấp quyền sử dụng đất, thế chấp một phần hoặc toàn bộ đối với 145 căn nhà ở liên kế có sân vườn nêu trên, thì việc bán 145 căn nhà ở liên kế có sân vườn tại Dự án này chỉ được thực hiện khi có văn bản thông báo đủ điều kiện của Sở Xây

dựng theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 19, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

6.4. 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)./.*ĐV*

Nơi nhận: *ĐV*

- Như trên;
- Sở Tư pháp; Sở TNMT;
- UBND quận 9 (để biết);
- Ngân hàng OCB- CN quận 4;
- NH Nhà nước VN Chi nhánh TPHCM;
- Văn phòng đăng ký đất đai TP;
- GD Sở (để b/c);
- Thanh tra Sở (để kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng lên website).

Lưu: VT, PTN&TTBĐS.

ĐT: LTHòa (12b)



Nguyễn Văn Danh