

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: 11688 /SXD-PTN&TTBDS Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 9 năm 2019

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai
đối với 147 căn nhà ở liền kề có sân vườn,
thuộc Dự án Khu nhà ở Công ty
Thành Phúc tại phường Phú Hữu, quận 9

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

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 58/2019/CV-TP ngày 28 tháng 8 năm 2019 (*Biên nhận hồ sơ số 1900065/TNHS-HDV-TM ngày 28 tháng 8 năm 2019*) kèm hồ sơ huy động vốn của Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc về thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 147 căn nhà ở liền kề có sân vườn, tại dự án Khu nhà ở Công ty Thành Phúc, phường Phú Hữu, quận 9; Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án (theo Quyết định chấp thuận đầu tư số 3308/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2014 và Quyết định điều chỉnh số 2872/QĐ-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

- Tên dự án: Khu nhà ở Công ty Thành Phúc;
 - Địa điểm: phường Phú Hữu, quận 9;
 - Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc;
 - Diện tích đất: 44.725 m².
 - Quy mô nhà ở trong dự án: 150 căn, gồm 147 căn nhà ở liền kề có sân vườn và 03 căn biệt thự.
- * Đề xuất của chủ đầu tư: huy động vốn đợt 1 với số lượng 147 căn nhà ở liền kề có sân vườn.

2. Về pháp lý dự án

2.1. Về Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Ngày 20 tháng 01 năm 2017, 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 CC 353870, số vào sổ cấp GCN CT 59957, với diện tích đất là 44.725 m², mục đích sử dụng: đất xây dựng khu dân cư; ngày 03 tháng 5 năm 2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật thay đổi tên người sử dụng đất là Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc.

2.2. Về hồ sơ dự án

Dự án Khu nhà ở Công ty Thành Phúc tại phường Phú Hữu, quận 9 do Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân



thành phố chấp thuận đầu tư và điều chỉnh chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 3308/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2014 và Quyết định số 2872/QĐ-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2019.

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

- Ngày 10 tháng 7 năm 2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 8446/SXD-CPXD thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở Công ty Thành Phúc tại phường Phú Hữu, quận 9.

- Ngày 11 tháng 7 năm 2019, Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc có Quyết định số 51B/2019/QĐ-TP phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục 147 căn nhà liền kề có sân vườn thuộc dự án Khu nhà ở Thành Phúc 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 108/GPXD, hạng mục hạ tầng kỹ thuật (*Cáp thoát nước, Chiếu sáng công cộng, Công viên cây xanh*) và giao thông của Dự án Khu nhà ở Công ty Thành Phúc, phường Phú Hữu, quận 9.

- 147 căn nhà ở liên kề có sân vườn, theo bản vẽ kèm theo Văn bản số 8446/SXD-CPXD ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở Công ty Thành Phúc, tại phường Phú Hữu, quận 9, có tổng diện tích sàn xây dựng mỗi căn từ 129,74 m² đến 347,26 m², chiều cao công trình là 03 tầng, được miễn phép xây dựng theo quy định tại Điểm 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 58/2019/CV-TP ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc*).

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 Thành Phúc, 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; 147 căn nhà ở liền kề có sân vườn, tại các khu đất có ký hiệu A1-A8; A10-A21; B1-B8; C1-C8; D1-D9; E1-E56; F1-F24; G1-G22 thuộc Dự án Khu nhà ở Công ty Thành Phúc tại phường Phú Hữu, quận 9 do Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc 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 Thành Phúc

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/TT-NHNN 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 147 căn nhà ở liền kề có sân vườn nêu trên, thì việc bán 147 căn nhà ở liền kề 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)./QH

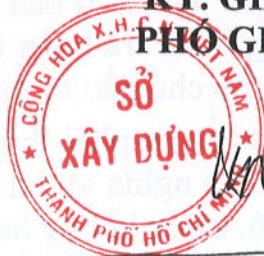
Nơi nhận: vn

- 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&TTBDS.

DT: LTHòa (12b)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Văn Danh