

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

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

Số: **9464** /SXD-PTN&TTBĐS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **31** tháng 7 năm 2019

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai
đối với 1.036 căn hộ tại chung cư HR-3 và M-2
thuộc Dự án Khu dân cư Tân Thuận Tây tại
phường Tân Thuận Tây và phường Bình Thuận,
Quận 7

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2607/XMSG-19 ngày 26 tháng 7 năm 2019 và hồ sơ (Biên nhận số 1900059/TNHS-HĐV-TM ngày 26 tháng 7 năm 2019) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 1.036 căn hộ tại chung cư cao tầng HR-3 và khu hỗn hợp M-2 thuộc Dự án Khu dân cư Tân Thuận Tây tại phường Tân Thuận Tây và phường Bình Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (*Viết tắt là Dự án*). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung của Dự án (theo Quyết định số 1051/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2018 về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần Dự án; Giấy phép xây dựng số 175/GPXD ngày 27 tháng 8 năm 2018 và số 104/GPXD ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Sở Xây dựng)

- Tên dự án: Khu dân cư Tân Thuận Tây.
- Địa điểm dự án: phường Tân Thuận Tây và phường Bình Thuận, Quận 7.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn.
- Quy mô dự án:

+ Khu chung cư cao tầng gồm: Lô phố HR-1, diện tích đất 6.546,1 m², 678 căn hộ; Lô phố HR-2, diện tích đất 7.124,7 m², 678 căn hộ; **Lô phố HR3, diện tích đất 7.553 m², 608 căn hộ.**

+ Khu đất sử dụng hỗn hợp (ở, thương mại, dịch vụ, văn phòng, công cộng) gồm: Lô phố M-1, diện tích đất 7.298,5 m², 430 căn hộ, **Lô phố M-2, diện tích đất 6.881,9 m², 428 căn hộ.**

+ Khu đất nhà ở xã hội gồm Lô phố MR-1, diện tích đất 6.994,3 m², 100 căn hộ, Lô phố MR-2, diện tích đất 5.778 m², 150 căn hộ.

- Về thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua: Sở Xây dựng đã xác nhận 1.356 căn hộ từ tầng 3A đến tầng 34 tại chung cư HR-1 và HR-2 thuộc Dự án Khu dân cư Tân Thuận Tây tại phường Tân Thuận Tây và phường Bình Thuận, Quận 7 (Văn bản số 10500/SXD-PTN&TTBĐS ngày 31 tháng 8 năm 2018).

2. Về pháp lý dự án

2.1. Về Giấy tờ về quyền sử dụng đất

- Chung cư cao tầng HR-3 thuộc Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK



380080 (Vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT 15870) ngày 08 tháng 10 năm 2012 cho Công ty TNHH Hoàn Cầu với diện tích đất là 7.553,0 m²; thửa đất số 47, tờ bản đồ số 7, Bộ địa chính phường Bình Thuận, Quận 7 (tài liệu năm 2003); địa chỉ phường Bình Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh; hình thức sử dụng đất là sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị (Xây dựng khu chung cư); thời hạn sử dụng là lâu dài; Nguồn gốc sử dụng nhà nước giao đất, có thu tiền sử dụng đất;

- Khu hỗn hợp M-2 thuộc Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 380084 (Vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT 20100) ngày 20 tháng 02 năm 2013 cho Công ty TNHH Hoàn Cầu với diện tích đất là 6.881,9 m²; thửa đất số 46, tờ bản đồ số 7, Bộ địa chính phường Bình Thuận (theo tài liệu năm 2003); địa chỉ phường Bình Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh; hình thức sử dụng đất là sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị (Xây dựng khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ); thời hạn sử dụng là lâu dài; Nguồn gốc sử dụng nhà nước giao đất, có thu tiền sử dụng đất;

- Ngày 25 tháng 5 năm 2018, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố xác nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của 02 Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn.

2.2. Về hồ sơ dự án

Sở Xây dựng có Quyết định số 60/QĐ-SXD-PTN ngày 08 tháng 4 tháng 2008 về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Công trình hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ Dự án; Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 3355/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2016 về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án; Quyết định số 6753/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2016 về chấp thuận đầu tư Dự án; Quyết định số 1051/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2018 về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần Dự án Khu dân cư Tân Thuận Tây tại phường Tân Thuận Tây và phường Bình Thuận từ Công ty TNHH Hoàn Cầu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn.

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

Công trình Chung cư HR-3 và Khu hỗn hợp M-2 thuộc Dự án đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế kỹ thuật tại Thông báo số 398/HĐXD-QLTK ngày 19 tháng 7 năm 2019.

2.4. Về giấy phép xây dựng của dự án

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn đã tổ chức xây dựng công trình Chung cư cao tầng HR-3 và Khu hỗn hợp M-2 thuộc Dự án mà không có giấy phép xây dựng; Ủy ban nhân dân Quận 7 đã có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính; Công ty đã thực hiện nộp phạt và Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 104/GPXD ngày 25 tháng 7 năm 2019 công trình Chung cư cao tầng HR-3 và Khu hỗn hợp M-2 thuộc Dự án.

2.5. Về Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà

Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn); Tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Ngọc Mai); Đơn vị thi công (Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai) có Biên bản nghiệm thu số 01-

HT KCM.HR3/2019/XMSG-NM-XMC ngày 25 tháng 7 năm 2019 và 01-HT KCM.M2/2019/XMSG-NM-XMC ngày 25 tháng 7 năm 2019, nghiệm thu hoàn thành phần móng chung cư HR-3 và M-2 thuộc Dự án.

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

Hiện nay, Dự án đang thể chấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 9 (Ngân hàng Sacombank), ngày 23 tháng 7 năm 2019, Ngân hàng Sacombank có Văn bản số 629/2019/CV-CNQ9 đồng ý cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn thực hiện huy động vốn dưới hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với Khu chung cư cao tầng lô phố HR-3 và Khu hỗn hợp (ở, thương mại, dịch vụ, văn phòng, công cộng) lô phố M-2 mà không phải thực hiện giải trừ thế chấp.

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

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 9 (Ngân hàng Sacombank) có Văn bản số 639/XNCBL/2019/CNQ9 ngày 25 tháng 7 năm 2019 cam kết phát hành bảo lãnh và thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với các khách hàng mua nhà thuộc Dự án (khu chung cư HR-3 và M-2) do Công ty làm chủ đầu tư

- Công ty phải thực hiện ký kết với ngân hàng thương mại về việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính đối với khách hàng về việc giao nhà không đúng tiến độ, trước hoặc cùng lúc với việc ký hợp đồng với khách hàng.

5. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ quy định tại Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, 1.036 căn hộ tại Chung cư cao tầng HR-3 và Khu hỗn hợp M-2 thuộc Dự án Khu dân cư Tân Thuận Tây tại phường Tân Thuận Tây và phường Bình Thuận, Quận 7 do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn

6.1. Thực hiện 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, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản;

6.2. Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng trước khi ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai là “*Chủ đầu tư 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;

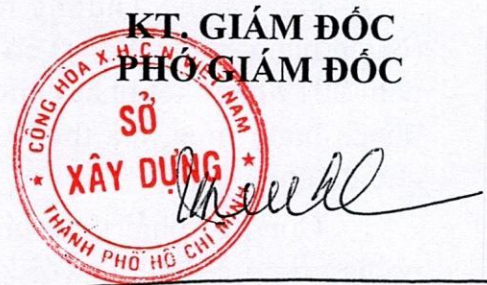
6.3. Thực hiện đầy đủ các nội dung tại Quyết định 1051/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về cho phép chuyển nhượng một phần Dự án; cụ thể là tại Điều 4 của Quyết định này liên quan đến Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng Dự án;

6.4. Thông tin cho các khách hàng mua căn hộ tại Dự án về nội dung dự án đã thế chấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trước khi ký hợp đồng mua bán; 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 một phần hoặc toàn bộ nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án, thì việc bán, cho thuê mua nhà ở đủ điều kiện đối với phần thế chấp chỉ được thực hiện sau khi có văn bản xác nhận 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. /*ĐK*

Nơi nhận: *ĐK*

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- VP đăng ký đất đai TP;
- Ngân hàng Nhà nước - CN TPHCM (để biết);
- Sở Tư pháp, Sở TNMT (để biết);
- UBND Quận 7 (để biết);
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 9 (để biết);
- Ttra Sở (để kiểm tra); Phòng QLN&CS;
- Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTN&TTBĐS.

DT: DA



Nguyễn Văn Danh