

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: **6922** /SXD-PTN&TTBĐS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 6 năm 2020

Về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 474 căn nhà thấp tầng tại các ô đất có ký hiệu từ C1 đến C18 thuộc Khu C tại dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 259/2020/CV-TPX ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai kèm theo Bảng thống kê số lượng, sơ đồ vị trí và diện tích cụ thể đối với 474 căn nhà thấp tầng tại các ô đất có ký hiệu từ C1 đến C18 thuộc Khu C tại dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án (Theo Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về quyết định chủ trương đầu tư)

- Tên dự án: Khu dân cư và Công viên Phước Thiện;
- Địa chỉ dự án: phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9;
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh;
- Diện tích đất: 271,8862 ha (gồm 3 Khu A, B, C);
- Quy mô nhà ở trong dự án: 44.202 căn hộ, 1.602 căn biệt thự/ nhà liên kế. Trong đó, Khu C gồm 44 ô đất từ C1÷C44 có 1.590 căn nhà thấp tầng.

* Về huy động vốn tại dự án: Sở Xây dựng đã có ý kiến 10.343 căn hộ của 17 công trình nhà ở cao tầng tại Lô II.1 (A7), Lô II.2 (A8), Lô II.3 (A9), Lô II.4 (A10) thuộc Khu A đủ điều kiện huy động vốn tại các Văn bản số 9625/SXD-PTN&TTBĐS ngày 02 tháng 8 năm 2019, số 14447/SXD-PTN&TTBĐS ngày 08 tháng 11 năm 2019.

* Đề xuất của chủ đầu tư: Đề nghị huy động vốn 474/1.590 căn nhà thấp tầng thuộc Khu C tại Dự án, tại các ô đất có ký hiệu từ C1 đến C18.

2. Về pháp lý dự án

2.1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện đã được Ủy ban nhân dân thành phố giao đất tại các Quyết định số 5703/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2018, số 722/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2019 và số 5226/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2019.



Ngày 03 tháng 7 năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 2845/QĐ-UBND phê duyệt phương án giá đất đối với khu đất thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9 để Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Ngày 19 tháng 7 năm 2019, Cục Thuế Thành phố có Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 14324/TB-CT với tổng số tiền sử dụng đất phải nộp 7.641.270.850.455 đồng; Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Sở Tài chính có Văn bản số 8188/STC-QLG về khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, đề xuất số tiền tính khấu trừ là 2.749.622.478.860 đồng.

Ngày 22 tháng 11 năm 2019, Chi cục thuế Quận 9 có Thông báo số 11693/TB-KKKTT&TH xác nhận hoàn tất một phần nghĩa vụ tài chính theo Thông báo số 14324/TB-CT ngày 19 tháng 7 năm 2019 của Cục Thuế Thành phố. Theo đó, số tiền sử dụng đất đã nộp của Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh tổng cộng là 5.864.254.733.838 đồng, cụ thể: Khu A là 1.767.813.150.435 đồng, Khu B là 2.116.754.738.565 đồng, Khu C là 1.979.684.844.903 đồng.

2.2. Hồ sơ dự án

*** Về quy hoạch**

Ngày 11 tháng 12 năm 2017, Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu A, B, C) tại các Quyết định số 6397/QĐ-UBND (Khu A - diện tích đất là 665.668 m²), số 6398/QĐ-UBND (Khu B - diện tích đất là 541.331 m²), số 6399/QĐ-UBND (Khu C - diện tích đất là 1.511.863 m²). Tổng cộng diện tích Khu đất quy hoạch là 2.718.862,2 m².

*** Về chủ trương đầu tư**

Ngày 29 tháng 3 năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND chấp thuận Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh đầu tư Khu nhà ở cao tầng chức năng hỗn hợp gồm Trung tâm thương mại dịch vụ, căn hộ (44.202 căn), biệt thự/ nhà liên kế (1.602 căn); công trình hỗn hợp văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn cho thuê, trường mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, trạm y tế, bệnh viện đa khoa, công trình thương mại, dịch vụ cho thuê, bến tàu, công trình văn hóa, thể dục thể thao, công viên tập trung cấp đô thị,... và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích khoảng 271,8862ha theo đúng quy hoạch được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Ngày 28 tháng 01 năm 2019, Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng có Công văn số 24/BXD-QLN trả lời Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh không phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ và căn cứ vào Quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2018 để triển khai các thủ tục tiếp theo về đầu tư xây dựng.

2.3. Thiết kế bản vẽ thi công

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng có Văn bản số 62/HĐXD-QLDA ngày 28 tháng 01 năm 2019 thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Hạ tầng kỹ thuật toàn khu - Khu dân cư và công viên Phước Thiện.

2.4. Giấy phép xây dựng

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục: Nhà ở thấp tầng Khu C (từ ô C1÷C40) thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại Văn bản số 204/HĐXD-QLDA ngày 22 tháng 4 năm 2020. Trong đó, 474 căn nhà ở thấp tầng mà Công ty đề nghị huy động vốn có tầng cao từ 3-5 tầng (diện tích lô đất từ 84,0m² đến 533,0m²/nền; diện tích sàn xây dựng từ 181,0 m² đến 499,7m²/căn). Theo quy định tại Điểm e Khoản 2 Điều 89 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 được miễn phép xây dựng công trình.

- Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 78/GPXD ngày 17 tháng 5 năm 2019 cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh được phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Khu B và Khu C thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện.

2.5. Về giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ

Chủ đầu tư, tư vấn giám sát là Công ty Cổ phần Vinhomes, đơn vị thi công là Doanh nghiệp TN Nguyễn Hạnh đã ký biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn hạng mục công trình đưa vào sử dụng (thảm thô mặt đường, hệ thống thoát nước mưa các tuyến đường D2a, D9, V3, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T18, T19, T20, T21, M1, M2, M3, M4, M5, M6) tại các các Biên bản số TS050520/VHGP/PYC/NTĐVSD, số HM050520/VHGP/NTĐVSD, số NH050520/ VHGP/NTĐVSD ngày 05 tháng 5 năm 2020.

3. Về thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc nhà ở hình thành trong tương lai sẽ bán

Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh có Văn bản số 259/2020/TPX ngày 29 tháng 5 năm 2020 cam kết đến thời điểm hiện tại và đến trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở với khách hàng thì 474 căn nhà ở nêu trên không được thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng, cá nhân nào.

4. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) và Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh đã ký Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Văn bản số MMD201912462723/TTBL/VCGP/TCB-TPX ngày 28 tháng 5 năm 2019, Techcombank đồng ý sẽ phát hành bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai (đối với nghĩa vụ bàn giao

nhà của chủ đầu tư) cho Chủ đầu tư, trong trường hợp chủ đầu tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo thỏa thuận này.

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

5. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 19 của 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; 474 căn nhà thấp tầng tại các ô đất có ký hiệu từ C1 đến C18 thuộc Khu C tại dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9 đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh

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 nhà 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 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 đảm bảo theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014: *“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, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai”* và thực hiện theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng tại 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.

6.3. 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 quyền sử dụng đất, 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 của 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. Thực hiện đầy đủ các nội dung liên quan đến trách nhiệm của chủ đầu tư tại Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về quyết định chủ trương đầu tư.

6.5. Công bố công khai thông tin của dự án theo quy định của Điều 6, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, 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)./. *uol*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp, Sở TNMT (để biết);
- VP đăng ký đất đai TP (để biết);
- UBND Quận 9 (để biết);
- Ngân hàng Nhà nước - CN TPHCM (để biết);
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (để biết);
- Ttra Sở (để kiểm tra);
- Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTN&TTBĐS (DT: TV).



GIÁM ĐỐC

Lê Hòa Bình

