

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: **10633** /SXD-PTN&TTBĐS Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 9 năm 2020

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 7.853 căn hộ chung cư tại các lô đất A3, A4, A5, A6 của dự án “Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 - Khu dân cư và Công viên Phước Thiện”, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9

Kính gửi: Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản MV Việt Nam

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 492/2020/MVVN ngày 12 tháng 8 năm 2020 (đính kèm hồ sơ liên quan) của Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản MV Việt Nam về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 7.853 căn hộ chung cư tại các lô đất A3, A4, A5, A6 của dự án “Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 - Khu dân cư và Công viên Phước Thiện”, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung của Dự án (Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2683/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố)

- Tên dự án: Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6
- Khu dân cư và Công viên Phước Thiện;
- Địa điểm: phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9;
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản MV Việt Nam;
- Diện tích đất: 10,8699 ha;
- Quy mô: 10.646 căn hộ chung cư.

II. Các giấy tờ pháp lý làm cơ sở để bán nhà ở hình thành trong tương lai

- Quyết định số 6397/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Khu A) tại phường Long Bình, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9;

- Quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh thực hiện dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9;

- Quyết định số 5703/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất tại phường Long Bình, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 để thực hiện dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện;



- Công văn số 24/BXD-QLN ngày 28 tháng 01 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc trả lời văn bản số 908-2018/CV-TPX ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh;

- Văn bản số 62/HĐXD-QLDA ngày 28 tháng 01 năm 2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc 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, Quận 9;

- Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất bổ sung (đợt 2) tại phường Long Bình, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 để thực hiện dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9;

- Quyết định số 5226/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh Quyết định số 5703/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2018 và Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ số CE 103764 đến CE 103767 (số vào sổ cấp GCN: từ số CT 79248 đến CT 79251) ngày 24 tháng 12 năm 2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Văn bản số 291/HĐXD-QLTK ngày 10 tháng 6 năm 2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật các công trình nhà ở cao tầng tại các lô đất ký hiệu từ A1 đến A6 thuộc dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện, Quận 9;

- Giấy phép xây dựng số 81/GPXD ngày 29 tháng 6 năm 2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh được phép xây dựng 21 công trình nhà ở cao tầng tại các lô đất có ký hiệu A1 đến A6 của Khu A thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, Quận 9;

- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2682/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Quyết định chủ trương đầu tư số 2683/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản MV Việt Nam thực hiện dự án “Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 - Khu dân cư và Công viên Phước Thiện”, Quận 9;

- Biên bản số NH050502/VHGP/NTĐVSD ngày 05 tháng 5 năm 2020, số TS260520/VHGP/NTĐVSD và số HN260520/VHGP/NTĐVSD cùng ngày 26 tháng 5 năm 2020 của chủ đầu tư về nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng các tuyến Đường V1, N2, D5, D6, tuyến nội dài NXLP, D1, N5, D7, N4, D2B, D4, D6, D8, D2a (thảm thô mặt đường, hệ thống TNM) của dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện;

- Biên bản số VGP/HBC/PK2/NT/HTHM/001, số VGP/CT/PK2/NT/HTHM/001, số VGP/APC/PK2/NT/HTHM/001, số 02/NTĐVSD/VGP/HĐ/DELTA V cùng ngày 30 tháng 7 năm 2020 của chủ đầu tư về nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình (thi công kết cấu móng, hầm và sàn cote +0.00);

- Văn bản số MMD202013123557/TTBL/VGP/TCB-MV ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai;

- Văn bản số 4253/BXD-HĐXD ngày 31 tháng 8 năm 2020 về việc sử dụng kết quả thẩm định thiết kế, Giấy phép xây dựng và hồ sơ pháp lý liên quan sau khi điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1 đến A6, Quận 9.

III. Về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai

1. Căn cứ quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, các cơ sở pháp lý nêu trên và nhu cầu chủ đầu tư (Văn bản số 492/2020/MVVN ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản MV Việt Nam), 7.853 căn hộ chung cư tại các lô đất A3, A4, A5, A6 của dự án "*Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 - Khu dân cư và Công viên Phước Thiện*", phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9 do Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản MV Việt Nam:

- 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; phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết;

- 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;

- Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tư pháp về nguyên tắc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: "*Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai thì trước khi bán nhà ở trong dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua và bên nhận thế chấp có thỏa thuận khác*";

- 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 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;

- 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)./. *LM*

Nơi nhận: *LM*

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



GIÁM ĐỐC

Lê Hòa Bình