GRC. CN. DA.1.19.01

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: 9625 /SXD-PTN&TTBĐS Về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 10.007/10.343 căn hộ của 17 công trình nhà ở cao tầng thuộc Khu A tại dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 8 năm 2019*

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

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 335/2019/CV-TPX ngày 19 tháng 7 năm 2019 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 10.007/10.343 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 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.

* Công ty đề nghị huy động vốn 10.007/10.343 căn hộ (chưa huy động các căn hộ tại tầng 2) 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 tại dự án.

2. Về pháp lý dự án

2.1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Ngày 13 tháng 12 năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 5703/QĐ-UBND giao cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh khu đất có diện tích 2.470.023,79 m^2 tại phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (theo xác nhận về diện tích đã thỏa thuận, bồi hoàn tại Công văn số 3382/UBND-BBT ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Quận 9 - kèm bản tổng hợp).

Ngày 27 tháng 02 năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 722/QĐ-UBND giao đất bổ sung (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Phát triển

Thành Phố Xanh sử dụng đất gồm diện tích 31.903,9m^2 đất do Công ty đã bồi thường và diện tích 176.195,31m^2 đất do Nhà nước trực tiếp quản lý trong phạm vi dự án để Công ty kết hợp với phần diện tích đất 2.470.023,79 m^2 (đợt 1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố giao đất tại Quyết định số 5703/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2018) để thực hiện dự án.

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; ngày 22 tháng 7 năm 2019, Chi cục Thuế Quận 9 xác nhận số tiền sử dụng đất đã nộp ngày 19 tháng 7 năm 2019 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh là 925.497.448.344 đồng đối với các chung cư cao tầng A7, A8, A9, A10 thuộc Khu A.

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 m^2***), số 6398/QĐ-UBND (Khu B - diện tích đất là 541.331m^2), số 6399/QĐ-UBND (Khu C - diện tích đất là 1.511.863m^2). Tổng cộng diện tích Khu đất quy hoạch là 2.718.862,2m^2.

** 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, bện 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

Ngày 10 tháng 01 năm 2019, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng có Công văn số 15/HĐXD-QLTK thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ

thuật 17 công trình nhà ở cao tầng tại các lô đất ký hiệu II.1 (A7) đến II.4 (A10) thuộc dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện; cụ thể: lô đất II.1(A7) có 2.189 căn hộ, lô đất II.2 (A8) có 2.330 căn hộ, lô đất II.3 (A9) có 2.329 căn hộ, II.4 (A10) có 3.495 căn hộ. Tổng cộng 10.343 căn hộ.

Ngày 28 tháng 01 năm 2019, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng có Công văn số 62/HĐXD-QLDA 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

Ngày 25 tháng 02 năm 2019, Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 27/GPXD cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh được phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Khu A và 17 công trình nhà ở cao tầng tại các lô đất có ký hiệu II.1 (A7) đến II.4 (A10) của Khu A thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện.

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

Chủ đầu tư, tư vấn giám sát là Công ty Cổ phần Vinhomes, tư vấn thiết kế là Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt, các nhà thầu thi công là Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons, Công ty Cổ phần xây dựng và Ứng dụng công nghệ Delta-V, Công ty Cổ phần Xây dựng Ricons, Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng Hòa Bình, Công ty Cổ phần Xây dựng Central, Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong đã ký các biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục dầm sàn cote +0.00 tại các Biên bản số VGP/CTC/HTHM/L1/001 ngày 12 tháng 3 năm 2019, số VGP/CTC/HTHM/L2/001 ngày 17 tháng 3 năm 2019, số VGP/UNC/NTCV/HTHM/L3/F1/001 ngày 11 tháng 3 năm 2019, số 001/VCGP/HTHM/ĐVSD/COTE +0.00/L5/NTCV ngày 11 tháng 3 năm 2019, số 001/VCGP/HTHM/ĐVSD/COTE +0.00/L6/NTCV ngày 17 tháng 3 năm 2019, số VGP/RICONS/ĐVSD/L7/T1/001 ngày 17 tháng 3 năm 2019, số VGP-HBC-SUB-L8-ACC-001 ngày 15 tháng 3 năm 2019, số VGP-HBC-SUB-L9-ACC-001 ngày 15 tháng 3 năm 2019, số VGP-HBC-SUB-L10-ACC-001 ngày 16 tháng 3 năm 2019, số VGP-HBC-SUB-L11-ACC-001 ngày 21 tháng 3 năm 2019, số CT-VG/VINCT/NT/NTHTHMDDVSD/L12/01 ngày 21 tháng 3 năm 2019, số CT-VG/VINCT/NT/NTHTHMDDVSD/L15/01 ngày 14 tháng 3 năm 2019, số CT-VG/VINCT/NT/NTHTHMDDVSD/L16/01 ngày 20 tháng 3 năm 2019, số CT-VG/VINCT/NT/NTHTHMDDVSD/L17/01 ngày 10 tháng 3 năm 2019, số VGP/APC/NTCV/HTGĐ/T1/L18/001 ngày 18 tháng 3 năm 2019, số VGP/APC/NTCV/HTGĐ/T1/L19/001 ngày 13 tháng 3 năm 2019, số VGP/APC/NTCV/HTGĐ/T1/L19/001 ngày 16 tháng 3 năm 2019.

3. Về thế 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 cam kết đến thời điểm hiện tại và đến trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở với khách hàng thì 10.007 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; 10.007/10.343 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 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 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./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- 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 Webside);
- Lưu: VT, PTN&TTBĐS *(DT: TV)*.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Danh

A. Thanh 2/8/19