

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: **14358**/SXD-PTN&TTBĐS Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **18** tháng 9 năm 2017

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai
đối với 850 căn nhà ở thấp tầng tại dự án
Khu nhà ở thuộc khu định cư số 4,
xã Phong Phú, huyện Bình Chánh

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh
Bất động sản Thuận Phát

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 08/2017/CV-TP ngày 11/9/2017 kèm hồ sơ huy động vốn của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát về thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 850 căn nhà ở thấp tầng tại dự án Khu nhà ở thuộc khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh; Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án

- Tên dự án: Khu nhà ở thuộc khu định cư số 4.
- Địa điểm dự án: xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.
- Tên chủ đầu tư phần dự án đã nhận chuyển nhượng: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát.
- Quy mô phần dự án đã nhận chuyển nhượng: gồm 850 căn nhà liên kế (theo Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 10/7/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố).

2. Về pháp lý dự án

- Dự án Khu nhà ở thuộc khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh do Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chánh làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 2010/QĐ-UBND ngày 25/4/2017. Ngày 10/7/2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 3595/QĐ-UBND chấp thuận cho phép chuyển nhượng một phần Dự án từ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chánh sang Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát với tổng diện tích đất 75.414,2 m² gồm 16 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật sang tên ngày 01/8/2017, cụ thể:



STT	Số Giấy chứng nhận	Số vào sổ cấp GCN	Số lượng nền	Diện tích (m ²)	Ngày cấp
1	CE 995680	CT 63184	127	11.875,5	23/5/2017
2	CE 995681	CT 63183	36	3.339,6	23/5/2017
3	CE 995675	CT 63081	73	6.773,8	16/5/2017
4	CE 995674	CT 63080	50	4.554,4	16/5/2017
5	CE 995676	CT 63082	30	2.594,5	16/5/2017
6	CE 995677	CT 63083	37	3.161,7	16/5/2017
7	CE 995678	CT 63084	17	1.718,9	16/5/2017
8	CE 995679	CT 63085	22	2.141,7	16/5/2017
9	CE 995673	CT 63079	53	4.520,1	16/5/2017
10	CE 995672	CT 63078	59	5.036,2	16/5/2017
11	CE 995671	CT 63077	56	4.904,8	16/5/2017
12	CE 995670	CT 63076	53	4.706,8	16/5/2017
13	CE 995669	CT 63075	35	3.031,2	16/5/2017
14	CE 995668	CT 63074	66	5.633,8	16/5/2017
15	CE 995667	CT 63073	68	5.716,2	16/5/2017
16	CE 995682	CT 53253	68	5.705,0	29/5/2017
Tổng cộng			850	75.414,2	

- 850 căn nhà ở thấp tầng tại dự án đã được Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công tại Quyết định số 01/2017/QĐ-TP ngày 03/8/2017.

- Dự án Khu nhà ở thuộc khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh đã được Ban Quản lý Khu Nam phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 29/12/2016 và Ban hành quy định quản lý đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết. Theo Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công do chủ đầu tư phê duyệt thì 850 căn nhà liên kế tại dự án có tổng diện tích sàn xây dựng từ 144,34 m² đến 206,66 m²/căn và tầng cao xây dựng là 3 tầng. 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”.

- Ngày 08/9/2017, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có công văn số 2304/UBND gửi Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chánh có ý kiến về tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ Dự án Khu nhà ở thuộc khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, diện tích 204.564,84 m² theo đó, xác nhận 25 tuyến đường của dự án đang triển khai thực hiện tiến độ đạt khoảng 70% đến 80%, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cống thoát nước bẩn, hệ thống điện sinh

hoạt đạt 60%, hệ thống cấp nước đã hoàn thành và đã bàn giao cho Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn quản lý; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy, công trình công cộng, công viên cây xanh đang triển khai đầu tư xây dựng.

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

Chủ đầu tư đã thế chấp phần dự án Khu nhà ở thuộc khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Thành phố Hà Nội. Ngày 30/8/2017, Vietinbank Hà Nội có văn bản số 1569/CN – CN TPHN gửi Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát chấp thuận cho Công ty mở bán phần dự án nhà ở thuộc khu định cư số 4 và chuyển toàn nguồn thu dự án về tài khoản của Quý Công ty mở tại Vietinbank Hà Nội.

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

Ngày 30/8/2017, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Thành phố Hà Nội có văn bản số 1569/CN – CN TPHN gửi Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát đồng ý về mặt chủ trương cấp giới hạn bảo lãnh nguyên tắc theo quy định hiện hành của Ngân hàng Công thương cho nghĩa vụ Chủ đầu tư (Công ty Thuận Phát) đối với người mua nhà khi Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết.

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 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 850 căn nhà ở thấp tầng tại dự án Khu nhà ở thuộc khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát 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 Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát

- 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 25/11/2014, “ 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”.

- 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.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung theo Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 10/7/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận cho phép chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở thuộc khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh từ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chánh sang Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát.

- Thực hiện đúng ý kiến Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội tại văn bản số 1569/CV-CNTPHN ngày 30/8/2017 là chuyển toàn nguồn thu dự án về tài khoản của Quý Công ty mở tại Vietinbank Hà Nội. / *[Signature]*

Nơi nhận: *[Signature]*

- Như trên;
- GD Sở (để b/c);
- Sở Tư pháp; Sở TNMT;
- UBND huyện Bình Chánh (để biết);
- NH Nhà nước VN Chi nhánh TPHCM;
- Vietinbank – CN Hà Nội;
- Văn phòng đăng ký đất đai TP;
- Thanh tra Sở (để kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng lên website).

Lưu: VT, PTN&TTBĐS.DT: LTHòa (10b)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



[Signature]
Nguyễn Văn Danh