

Số: **12513** /SXD-PTN&TTBĐS Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2018

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai
đối với đối với 866/1.570 căn hộ chung cư
(khối C :415 căn và khối D :451 căn) thuộc
dự án Khu nhà ở cao tầng Công ty Sapphire,
tại phường Phú Hữu, Quận 9

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

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 37/2018/CV-SAPHIRE ngày 28 tháng 9 năm 2018 (Biên nhận hồ sơ số 00121/TNHS-HĐV ngày 01 tháng 10 năm 2018) kèm hồ sơ huy động vốn của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire về thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 866/1570 căn hộ chung cư (khối C :415 căn và khối D :451 căn) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng Công ty Sapphire, tại phường Phú Hữu, Quận 9; Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án (Theo Quyết định số 1412/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2016 và Quyết định số 5544/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư và điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án; Thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật số 289/HĐXD-QLTK ngày 04 tháng 6 năm 2018 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng).

- Tên dự án: Khu nhà ở cao tầng Công ty Sapphire.
- Địa điểm: phường Phú Hữu, Quận 9.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire.

- Quy mô công trình: 04 khối nhà ở (A,B,C,D) gồm 1.570 căn hộ.

* Chủ đầu tư đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn 866 căn hộ (Khối C: 415 căn, Khối D: 451 căn); Khối A và Khối B chưa đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn.

2. Về pháp lý dự án

2.1. Về Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Ngày 20 tháng 7 năm 2018, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thừa Ủy quyền Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 831600, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận GCN: CT 74987; diện tích khu đất 27.217 m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị (Xây dựng khu nhà ở); thời hạn, nguồn gốc sử dụng đất: đối với đất ở: giao đất



có thu tiền sử dụng đất, thời hạn 50 năm kể từ ngày 14 tháng 7 năm 2016, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định tại Khoản 3, Điều 126, Luật Đất đai.

2.2. Về hồ sơ dự án

Dự án Khu nhà ở cao tầng Công ty Sapphire, tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư và điều chỉnh Quyết định chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 1412/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2016 và Quyết định số 5544/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2017.

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

- Ngày 23 tháng 3 năm 2018, Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng có Văn bản số 150/HĐXD-QLTK thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật (phần ngầm) công trình Khu nhà ở cao tầng Công ty Sapphire tại phường Phú Hữu, Quận 9.

- Ngày 04 tháng 6 năm 2018, Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng có Văn bản số 289/HĐXD-QLTK thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật (phần thân) công trình Khu nhà ở cao tầng Công ty Sapphire tại phường Phú Hữu, Quận 9.

2.4. Về giấy phép xây dựng của Dự án

- Ngày 09 tháng 5 năm 2018, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 86/GPXD, giai đoạn 1 (phần ngầm) công trình Khu nhà ở cao tầng Công ty Sapphire.

- Ngày 26 tháng 9 năm 2018, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 196/GPXD, giai đoạn 2 (phần thân) công trình Khu nhà ở cao tầng Công ty Sapphire (gồm 4 Khối A,B,C,D).

2.5. Về Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành phần móng của công trình

Ngày 08 tháng 10 năm 2018, Chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire, đơn vị Tư vấn Giám sát là Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 2, đơn vị Tư vấn Thiết kế là Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh và đơn vị thi công là Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong ký các Biên bản số BBNTHTHM-01-C và số BBNTHTHM-01-D, nghiệm thu hoàn thành phần móng Khối C và Khối D.

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

Chủ đầu tư đã thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 26 tháng 9 năm 2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 4008/CNTPHCM-PKHDNSL,TCT gửi Sở Xây dựng chấp thuận cho Công ty bán hàng mà không phải giải chấp theo danh sách 866 căn hộ hình thành trong tương lai của Block C, D thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng Công ty Sapphire, phường Phú Hữu, Quận 9. Công ty cam kết chuyển toàn bộ nguồn thu bán hàng của phần dự án này vào tài khoản thanh

toán duy nhất mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh do Ngân hàng chỉ định.

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

- Ngày 13 tháng 9 năm 2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 3779/CNTPHCM-PKHDNSL,TCT gửi Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire, đồng ý chủ trương phát hành bảo lãnh hoàn trả các khoản tiền đã nhận ứng trước đối với tất cả các Bên mua/bên thuê mua trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà đúng thời hạn theo quy định tại Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua trên cơ sở Công ty Sapphire/Dự án đáp ứng đầy đủ các điều kiện phát hành bảo lãnh theo quy định của pháp luật và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

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

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 Điều 19, 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; 866 căn hộ chung cư (*khối C :415 căn, Khối D :451 căn*) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng Công ty Sapphire, tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire 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 Sapphire

6.1. 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;

6.2. Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng là “ *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*” 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.



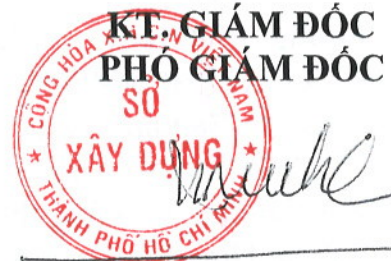
6.3 Thực hiện đúng nội dung tại Văn bản số 4008/CNTPHCM-PKHDNSL,TCT ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh./ *Shy*

Nơi nhận: *del*

- Như trên;
- GD Sở (để b/c);
- Sở Tư pháp; Sở TNMT;
- UBND Quận 9 (để biết);
- Ngân hàng TMCP CTVN – CN TPHCM;
- NH Nhà nước VN Chi nhánh TPHCM;
- Văn phòng đăng ký đất đai TP;
- Thanh tra Sở (để kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng lên website).

Lưu: VT, PTN&TTBDS.

DT: LTHòa (11b)



Nguyễn Văn Danh