

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: **12003**/SXD-PTN&TTBDS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 11 năm 2021

V/v bán nhà ở hình thành
trong tương lai đối với 375 căn hộ
chung cư Khối B tại Khu chung cư
cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-
Văn phòng tại Lô H2-01 thuộc
Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái,
Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức)

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú
(Địa chỉ số 123 Lý Chính Thắng, phường Võ Thị Sáu, Quận 3)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 100/2021/TB ngày 18 tháng 9 năm 2021 (đính kèm hồ sơ liên quan) của Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú về đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán đối với 375 căn hộ chung cư Khối B tại dự án Khu chung cư cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng tại Lô H2-01 thuộc Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, thành phố Thủ Đức. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung về dự án (theo Quyết định số 4584/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư dự án và Công văn số 680/HĐXD-QLDA ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật)

- Tên dự án : Khu chung cư cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng tại Lô H2-01.
- Địa điểm : thuộc Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái thành phố Thủ Đức.
- Tên chủ đầu tư : Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú.
- Diện tích khu đất : 5.122,8 m²;
- Quy mô nhà ở : khối B (375 căn hộ chung cư) và khối A (thương mại-dịch vụ-văn phòng).

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

- Quyết định số 3874/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cát Lái diện tích 152,92 ha, phường Cát Lái, Quận 2.

- Quyết định số 15520/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cát Lái diện tích 152,92 ha, phường Cát Lái, Quận 2.



- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 315924 (số vào sổ cấp GCN: CT 10633) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16 tháng 01 năm 2012; cập nhật đổi tên người sử dụng đất ngày 31 tháng 8 năm 2017.

- Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cát Lái diện tích 152,92 ha, phường Cát Lái, Quận 2 (phần sử dụng đất-kiến trúc-giao thông).

- Hợp đồng số 17919 ngày 24 tháng 8 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ thành phố (Invesco) về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của khu đất diện tích 5.122,8 m² tại phường Cát Lái, Quận 2 thuộc Khu dân cư Cát Lái diện tích 152,92 ha, phường Cát Lái, Quận 2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 315924) cho Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú.

- Công văn số 5192/SQHKT-QHKT ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng-phương án kiến trúc Khu chung cư cao tầng kết hợp Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng lô H2-01 tại phường Cát Lái, Quận 2.

- Công văn số 189/HĐXD-QLDA ngày 01 tháng 4 năm 2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình chung cư cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng lô H2-01 (khối B) tại Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, Quận 2.

- Công văn số 2756/UBND-ĐT ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Khu chung cư cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng tại Lô H2-01 thuộc Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, Quận 2.

- Công văn số 2757/UBND-ĐT ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về công nhận Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú làm chủ đầu tư xây dựng Khu chung cư cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng tại Lô H2-01 thuộc Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, Quận 2.

- Quyết định số 4584/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng tại Lô H2-01 thuộc Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, Quận 2 do Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú làm chủ đầu tư.

- Công văn số 680/HĐXD-QLTK ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật chung cư cao tầng và Thương mại-dịch vụ-Văn phòng lô H2-01 (khối B) tại Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, Quận 2.

- Quyết định số 68a/2020/QĐ ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú về phê duyệt hồ sơ thiết kế thi công công trình chung cư cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng lô H2-01 (khối B) tại Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, Quận 2.

- Giấy phép xây dựng số 82/GPXD ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Sở Xây dựng về cấp phép xây dựng Khu chung cư cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng tại Lô H2-01 (khối B) thuộc Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, Quận 2 do Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú làm chủ đầu tư.

- Biên bản số 01/CV/HTHM/NGAM ngày 02 tháng 3 năm 2021 về nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng và tầng hầm, trật công trình chung cư cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng lô H2-01 (khối B) tại Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, Quận 2.

- Văn bản số 261/CV-SGN21 ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu-Chi nhánh Sài Gòn về đồng ý cho Công ty Cổ phần Đầu tư Vĩnh Phú không phải giải chấp và được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu chung cư cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng lô H2-01 tại Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, Quận 2 theo quy định của pháp luật và quy định của ACB.

- Văn bản số 491/CV-SGN21 ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu-Chi nhánh Sài Gòn về việc cấp hạn mức bảo lãnh trong bán/cho thuê mua nhà ở trong tương lai (hạn mức được phê duyệt là 236 tỷ đồng) đối với dự án Chung cư cao tầng và Thương mại-Dịch vụ-Văn phòng tại Lô H02-01, phường Cát Lái, Quận 2. Trường hợp Công ty không thực hiện bàn giao nhà theo tiến độ đã cam kết và người mua có yêu cầu thì ACB có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền cho người mua theo hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

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

1. Căn cứ quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và Điều 19 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 của chủ đầu tư (Văn bản số 75/2021/TB ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú), 375 căn hộ chung cư (khối B) thuộc dự án Khu chung cư cao tầng và thương mại-dịch vụ-văn phòng tại Lô H2-01 thuộc Khu dân cư Cát Lái, phường Cát Lái, thành phố Thủ Đức (đính kèm danh mục) do Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú làm chủ đầu tư, dù điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai trong trường hợp chủ đầu tư đã giải chấp hoặc trong trường hợp có biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó 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.

2. Trách nhiệm của Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú

- Do Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất tại dự án nên trước khi bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp để rút bớt tài sản thế chấp trước khi bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua và bên nhận thế chấp có thỏa thuận khác 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.

- Công ty phải đảm bảo điều kiện theo yêu cầu của Ngân hàng để được phát hành từng chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với từng khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng đối với Hợp đồng bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án cho từng bên mua/thuê mua, 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 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 gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014; phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

- Công bố công khai thông tin của dự án theo quy định của Điều 6, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 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).

- Liên hệ Sở Xây dựng để được báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và các cơ quan quản lý Nhà nước về quốc phòng, an ninh thống nhất về số lượng, tỷ lệ nhà ở thương mại cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu trong dự án. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận mới đủ điều kiện bán hoặc cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đối với đối tượng tổ chức, cá nhân người nước ngoài./.

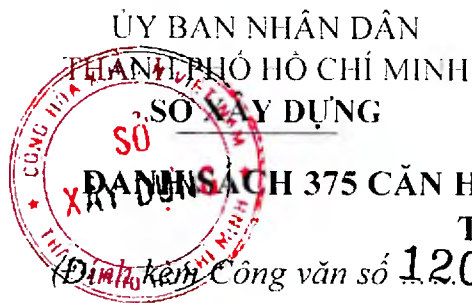
Nơi nhận:

- Như trên;
- VP Đăng ký đất đai Thành phố (để biết);
- Ngân hàng Nhà nước - CN TPHCM (để biết);
- UBND Thành phố Thủ Đức (để phối hợp, kiểm tra);
- Ngân hàng TM CP Á Châu-CN Sài Gòn (để biết);
- Ngân hàng TM CP Á Châu-CN Hòa Hưng (để biết);
- Giám đốc Sở Xây dựng (để báo cáo);
- Thanh tra Sở Xây dựng (để kiểm tra);
- Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTN&TTBĐS.

TTBĐ



Huỳnh Thanh Khiết



ỦY BAN NHÂN DÂN

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

SỞ XÂY DỰNG

**ĐƠN SÁCH 375 CĂN HỘ CHUNG CƯ KHỐI B TẠI LÔ H2-01
THUỘC DỰ ÁN**

(Đính kèm Công văn số **12003**SXD-PTN&TTBĐS ngày **30** tháng **11** năm 2021 của Sở Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT

Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

STT	Mã căn hộ	Tầng
1	B1-01	2
2	B1-02	2
3	B1-03	2
4	B1-04	2
5	B1-05	2
6	B1-06	2
7	B1-07	2
8	B1-08	2
9	B1-09	2
10	B1-10	2
11	B1-11	2
12	B1-12	2
13	B1-12a	2
14	B1-14	2
15	B1-15	2
16	B1-16	2
17	B2-01	3
18	B2-02	3
19	B2-03	3
20	B2-04	3
21	B2-05	3
22	B2-06	3
23	B2-07	3
24	B2-08	3
25	B2-09	3
26	B2-10	3

STT	Mã căn hộ	Tầng
27	B2-11	3
28	B2-12	3
29	B2-13	3
30	B2-14	3
31	B2-15	3
32	B2-16	3
33	B3-01	4
34	B3-02	4
35	B3-03	4
36	B3-04	4
37	B3-05	4
38	B3-06	4
39	B3-07	4
40	B3-08	4
41	B3-09	4
42	B3-10	4
43	B3-11	4
44	B3-12	4
45	B3-13	4
46	B3-14	4
47	B3-15	4
48	B3-16	4
49	B3a-01	5
50	B3a-02	5
51	B3a-03	5
52	B3a-04	5

Ồ
DỰ
HỒ

STT	Mã căn hộ	Tầng
53	B3a-05	5
54	B3a-06	5
55	B3a-07	5
56	B3a-08	5
57	B3a-09	5
58	B3a-10	5
59	B3a-11	5
60	B3a-12	5
61	B3a-13	5
62	B3a-14	5
63	B3a-15	5
64	B3a-16	5
65	B5-01	6
66	B5-02	6
67	B5-03	6
68	B5-04	6
69	B5-05	6
70	B5-06	6
71	B5-07	6
72	B5-08	6
73	B5-09	6
74	B5-10	6
75	B5-11	6
76	B5-12	6
77	B5-13	6
78	B5-14	6
79	B5-15	6
80	B5-16	6
81	B6-01	7
82	B6-02	7
83	B6-03	7
84	B6-04	7

STT	Mã căn hộ	Tầng
85	B6-05	7
86	B6-06	7
87	B6-07	7
88	B6-08	7
89	B6-09	7
90	B6-10	7
91	B6-11	7
92	B6-12	7
93	B6-13	7
94	B6-14	7
95	B6-15	7
96	B6-16	7
97	B7-01	8
98	B7-02	8
99	B7-03	8
100	B7-04	8
101	B7-05	8
102	B7-06	8
103	B7-07	8
104	B7-08	8
105	B7-09	8
106	B7-10	8
107	B7-11	8
108	B7-12	8
109	B7-13	8
110	B7-14	8
111	B7-15	8
112	B7-16	8
113	B8-01	9
114	B8-02	9
115	B8-03	9
116	B8-04	9

STT	Mã căn hộ	Tầng
117	B8-05	9
118	B8-06	9
119	B8-07	9
120	B8-08	9
121	B8-09	9
122	B8-10	9
123	B8-11	9
124	B8-12	9
125	B8-13	9
126	B8-14	9
127	B8-15	9
128	B8-16	9
129	B9-01	10
130	B9-02	10
131	B9-03	10
132	B9-04	10
133	B9-05	10
134	B9-06	10
135	B9-07	10
136	B9-08	10
137	B9-09	10
138	B9-10	10
139	B9-11	10
140	B9-12	10
141	B9-13	10
142	B9-14	10
143	B9-15	10
144	B9-16	10
145	B10-01	11
146	B10-02	11
147	B10-03	11
148	B10-04	11

STT	Mã căn hộ	Tầng
149	B10-05	11
150	B10-06	11
151	B10-07	11
152	B10-08	11
153	B10-09	11
154	B10-10	11
155	B10-11	11
156	B10-12	11
157	B10-13	11
158	B10-14	11
159	B10-15	11
160	B10-16	11
161	B11-01	12
162	B11-02	12
163	B11-03	12
164	B11-04	12
165	B11-05	12
166	B11-06	12
167	B11-07	12
168	B11-08	12
169	B11-09	12
170	B11-10	12
171	B11-11	12
172	B11-12	12
173	B11-13	12
174	B11-14	12
175	B11-15	12
176	B11-16	12
177	B12-01	13
178	B12-02	13
179	B12-03	13
180	B12-04	13

STT	Mã căn hộ	Tầng
181	B12-05	13
182	B12-06	13
183	B12-07	13
184	B12-08	13
185	B12-09	13
186	B12-10	13
187	B12-11	13
188	B12-12	13
189	B12-13	13
190	B12-14	13
191	B12-15	13
192	B12-16	13
193	B12a-01	14
194	B12a-02	14
195	B12a-03	14
196	B12a-04	14
197	B12a-05	14
198	B12a-06	14
199	B12a-07	14
200	B12a-08	14
201	B12a-09	14
202	B12a-10	14
203	B12a-11	14
204	B12a-12	14
205	B12a-13	14
206	B12a-14	14
207	B12a-15	14
208	B12a-16	14
209	B12b-01	15
210	B12b-02	15
211	B12b-03	15
212	B12b-04	15

STT	Mã căn hộ	Tầng
213	B12b-05	15
214	B12b-06	15
215	B12b-07	15
216	B12b-08	15
217	B12b-09	15
218	B12b-10	15
219	B12b-11	15
220	B12b-12	15
221	B12b-13	15
222	B12b-14	15
223	B12b-15	15
224	B12b-16	15
225	B15-01	16
226	B15-02	16
227	B15-03	16
228	B15-04	16
229	B15-05	16
230	B15-06	16
231	B15-07	16
232	B15-08	16
233	B15-09	16
234	B15-10	16
235	B15-11	16
236	B15-12	16
237	B15-13	16
238	B15-14	16
239	B15-15	16
240	B15-16	16
241	B16-01	17
242	B16-02	17
243	B16-03	17
244	B16-04	17

STT	Mã căn hộ	Tầng
245	B16-05	17
246	B16-06	17
247	B16-07	17
248	B16-08	17
249	B16-09	17
250	B16-10	17
251	B16-11	17
252	B16-12	17
253	B16-13	17
254	B16-14	17
255	B16-15	17
256	B16-16	17
257	B17-01	18
258	B17-02	18
259	B17-03	18
260	B17-04	18
261	B17-05	18
262	B17-06	18
263	B17-07	18
264	B17-08	18
265	B17-09	18
266	B17-10	18
267	B17-11	18
268	B17-12	18
269	B17-13	18
270	B17-14	18
271	B17-15	18
272	B17-16	18
273	B18-01	19
274	B18-02	19
275	B18-03	19
276	B18-04	19
277	B18-05	19

STT	Mã căn hộ	Tầng
278	B18-06	19
279	B18-07	19
280	B18-08	19
281	B18-09	19
282	B18-10	19
283	B18-11	19
284	B18-12	19
285	B18-13	19
286	B18-14	19
287	B18-15	19
288	B18-16	19
289	B19-01	20
290	B19-02	20
291	B19-03	20
292	B19-04	20
293	B19-05	20
294	B19-06	20
295	B19-07	20
296	B19-08	20
297	B19-09	20
298	B19-10	20
299	B19-11	20
300	B19-12	20
301	B19-13	20
302	B19-14	20
303	B19-15	20
304	B19-16	20
305	B20-01	21
306	B20-02	21
307	B20-03	21
308	B20-04	21
309	B20-05	21
310	B20-06	21



STT	Mã căn hộ	Tầng
311	B20-07	21
312	B20-08	21
313	B20-09	21
314	B20-10	21
315	B20-11	21
316	B20-12	21
317	B20-13	21
318	B20-14	21
319	B20-15	21
320	B20-16	21
321	B21-01	22
322	B21-02	22
323	B21-03	22
324	B21-04	22
325	B21-05	22
326	B21-06	22
327	B21-07	22
328	B21-08	22
329	B21-09	22
330	B21-10	22
331	B21-11	22
332	B21-12	22
333	B21-13	22
334	B21-14	22
335	B21-15	22
336	B21-16	22
337	B22-01	23
338	B22-02	23
339	B22-03	23
340	B22-04	23
341	B22-05	23
342	B22-06	23
343	B22-07	23

STT	Mã căn hộ	Tầng
344	B22-08	23
345	B22-09	23
346	B22-10	23
347	B22-11	23
348	B22-12	23
349	B22-13	23
350	B22-14	23
351	B22-15	23
352	B22-16	23
353	B23-01	24
354	B23-02	24
355	B23-03	24
356	B23-04	24
357	B23-05	24
358	B23-06	24
359	B23-07	24
360	B23-08	24
361	B23-09	24
362	B23-10	24
363	B23-11	24
364	B23-12	24
365	B23-13	24
366	B23-14	24
367	B23-15	24
368	B23-16	24
369	B24-01	25
370	B24-02	25
371	B24-03	25
372	B24-04	25
373	B24-05	25
374	B24-06	25
375	B24-07	25

Ghi chú: Mã căn hộ lấy theo bản vẽ được thẩm định kèm Công văn số 189/HĐXD-QLDA ngày 01/4/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình