

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: **5611** /SXD-PTN&TTBĐS
V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với
1.887 căn hộ thuộc Dự án Khu phức hợp
Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ
tại phường An Phú, Quận 2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 4 năm 2017

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 08/2017-CV-GP ngày 04/4/2017 kèm hồ sơ (Biên nhận hồ sơ số 00039/TNHS-HĐV ngày 05/4/2017) và Văn bản bổ sung số 16/2017-CV-GP ngày 17/4/2017 của Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú về thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 1.887 căn hộ thuộc Dự án Khu phức hợp Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ tại phường An Phú, Quận 2. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án

- Tên dự án: Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ;
- Địa điểm dự án: phường An Phú, Quận 2;
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú;
- Quy mô dự án: 8 khối tháp, tổng số căn hộ là 1.887 căn.

2. Về Pháp Lý dự án

- *Giấy tờ về quyền sử dụng đất:* Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất cho Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú tại Quyết định số 3906/QĐ-UBND ngày 12/8/2014, giao đất bổ sung tại Quyết định số 4392/QĐ-UBND ngày 07/9/2015, phê duyệt phương án giá đất theo giá thị trường tại Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 21/3/2017; Cục thuế Thành phố thông báo nộp tiền sử dụng đất tại Văn bản số 3527/TB-CT ngày 27/3/2017; Chi Cục Thuế Quận 2 xác nhận Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú đã thực hiện nghĩa vụ tài chính tại Công văn số 027/CCT-TrB ngày 04/4/2017, với số tiền đã nộp là 317.311.595.255 đồng (Ba trăm mười bảy tỷ ba trăm mười một triệu năm trăm chín mươi lăm ngàn hai trăm năm mươi lăm đồng) bằng với tiền sử dụng đất theo thông báo của Cục thuế Thành phố.

- *Về hồ sơ dự án:* Ủy ban nhân dân Quận 2 phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 04/02/2013; Ủy ban nhân dân Thành phố duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Công văn số 3005/UBND-ĐTMT ngày 04/6/2015 và Quyết định số 4920/QĐ-UBND ngày 05/10/2015, chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 6604/QĐ-UBND ngày 09/12/2015; Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 06/2015-QĐ-GP ngày 31/12/2015.

- *Thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt:* Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thông báo về thẩm định thiết kế kỹ thuật công



trình tại Công văn số 223/HĐXD-QLTK ngày 24/3/2016, số 698/HĐXD-QLTK ngày 05/8/2016; Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú phê duyệt hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công tại Quyết định số 12/GP ngày 12/4/2016.

- *Giấy phép xây dựng đối với trường hợp có Giấy phép xây dựng*: Sở Xây dựng cấp phép xây dựng Giai đoạn 1 – phần ngầm tại Giấy phép số 49/GPXD ngày 11/4/2016, Giai đoạn 2 – phần thân tại Giấy phép số 165/GPXD ngày 26/9/2016.

- *Về giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà*: Chủ đầu tư, tư vấn giám sát là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova, nhà thầu thi công là Công ty TNHH American General Construction ký biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng giai đoạn thi công phần móng, dầm, sàn tầng hầm tại Biên bản số SAV.Q2.AGC-CSI-SB.S1-001 ngày 30/7/2016 (táp S1), số SAV.Q2.AGC-CSI-SB.S2-001 ngày 15/9/2016 (táp S2), số SAV.Q2.AGC-CSI-SB.S3-001 ngày 30/10/2016 (táp S3), số SAV.Q2.AGC-CSI-SB.S4-001 ngày 20/12/2016 (táp S4), số SAV.Q2.AGC-CSI-SB.S5-001 ngày 20/12/2016 (táp S5), số SAV.Q2.AGC-CSI-SB.S6-001 ngày 30/7/2016 (táp S6), số SAV.Q2.AGC-CSI-SB.S7-001 ngày 15/11/2016 (táp S7), số SAV.Q2.AGC-CSI-SB.S8-001 ngày 15/11/2016 (táp S8).

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

Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú là chủ sở hữu quyền sử dụng đất Dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ theo Quyết định số 3906/QĐ-UBND ngày 12/8/2014, số 4392/QĐ-UBND ngày 07/9/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố, tài sản trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng; Ngày 24/01/2017, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có Văn bản số 06/2017/CV-CMB đồng ý cho Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú được tiến hành huy động vốn từ việc bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ tại phường An Phú, Quận 2 mà không cần giải chấp tài sản. Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ vay bao gồm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh (nếu có) trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đối với các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp liên quan (Văn bản số 06/2017/CV-CMB ngày 24/01/2017).

Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú xác nhận không thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về xác nhận này (Văn bản số 08/2017-CV-GP ngày 04/4/2017).

4. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ theo quy định tại Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 1.887 căn hộ của Dự án Khu phức hợp Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn

hộ tại phường An Phú, Quận 2 do Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

5. Trách nhiệm của Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú

- 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 vượt quá 95% giá trị hợp đồng trước khi khách hàng 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;

- 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*”;

- Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, chủ đầu tư có thể chấp một phần hoặc toàn bộ đối với 1.887 căn hộ của Dự án Khu phức hợp Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ thì việc bán nhà ở đối với phần đã thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

- Thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại nghị định số 100/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (cam kết của Công ty tại Văn bản số 06/2017-CV-GP ngày 28/02/2017)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- VP đăng ký đất đai TP (để biết);
- Ngân hàng Nhà nước - CN TPHCM (để biết);
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (để biết);
- Sở Tư pháp, Sở TNMT (để biết);
- UBND Quận 2 (để biết);
- Ttra Sở (để kiểm tra);
- Tổ CNTT – VPS (đăng Webside);
- Lưu: VT, PTN&TTBĐS.

ĐT: TV



Bùi Văn Hiếu

