

HỒ SƠ MỞ BÁN

THÔNG BÁO CHO PHÉP MỞ BÁN
SỐ 15510/SXD-PTN&TTBĐS



KHU NHÀ SỐ 4 - HUD

**KHU ĐÔ THỊ ĐÔNG TĂNG LONG
PHƯỜNG TRƯỜNG THẠNH QUẬN 9**

ĐÔNG TĂNG LONG - MEDIA
0932.899.823

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: **5510/SXD-PTN&TTBĐS** Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **13** tháng 12 năm 2018

V/v bán nhà ở hình thành
trong tương lai đối với 143 căn
nhà thấp tầng tại Dự án Khu dân
cư số 4 thuộc Khu đô thị mới
Đông Tăng Long, phường
Trường Thạnh, Quận 9

Kính gửi: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2496/HUD-BQL9 ngày 09 tháng 10 năm 2018 và Hồ sơ (*Biên nhận hồ sơ số 146/TNHS-HĐV ngày 30 tháng 11 năm 2018*) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị thông báo về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 143 căn nhà thấp tầng tại Dự án Khu dân cư số 4 thuộc Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về dự án (Theo Quyết định chấp thuận đầu tư Dự án số 3355/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố)

- Tên dự án: Khu nhà ở số 4 tại Khu Đô thị mới Đông Tăng Long.
- Địa điểm: Khu Đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị.
- Quy mô nhà ở trong dự án: diện tích khu đất 20.753m², tổng cộng 143 căn nhà ở (gồm 53 căn nhà liên kế có sân vườn và 90 căn nhà vườn liền kề).

2. Về pháp lý dự án

2.1. Về giấy tờ quyền sử dụng đất

- Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

Ngày cấp 28 tháng 11 năm 2012 gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BK481543 (số vào sổ CT17097) (5.463m²); số BK481544 (số vào sổ CT17106) (4.014m²); BK481545 (số vào sổ CT17096) (3.831,6m²); BK481546 (số vào sổ CT17131) (3.662,2m²); BK481547 (số vào sổ CT17132) (3782,3m²), mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài. Tổng cộng 20.753,1m².

2.2. Về hồ sơ dự án

Ngày 27 tháng 6 năm 2017, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 3355/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở số 4 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9 do Tổng Công ty Đầu tư phát



triển nhà và đô thị là chủ đầu tư. Tổng diện tích khu đất là 20.753m², số lượng là 143 căn nhà ở gồm 53 căn nhà liền kề có sân vườn và 90 căn nhà vườn liền kề.

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

- Ngày 31 tháng 10 năm 2017, Sở Xây dựng có Công văn số 17032/SXD-CPXD về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Khu nhà ở số 4 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9.

- Ngày 13 tháng 08 năm 2018, Sở Xây dựng có Công văn số 9511/SXD-TĐDA về thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Khu nhà ở số 4 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9.

2.4. Về giấy phép xây dựng

Dự án có 143 căn nhà thuộc 05 ô đất của Dự án đều có quy mô 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng mỗi căn nhỏ hơn 500m² (theo Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công số 9511/SXD-TĐDA ngày 13 tháng 8 năm 2018 của Sở Xây dựng), có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nên thuộc trường hợp Công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Mục e Khoản 2 Điều 89 Chương V Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014. “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 500 m² có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

2.5. Về giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án

Khu vực đã được đầu tư hoàn chỉnh về hạ tầng giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước (đã được nghiệm thu các hạng mục hạ tầng kỹ thuật hoàn thành đưa vào sử dụng và đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành có văn bản thỏa thuận đấu nối).

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

- Ngày 13 tháng 8 năm 2018, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị có Hợp đồng nguyên tắc số 02/2018/135338/HĐBLNT bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án Khu nhà ở số 4 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9, có ý kiến: “*BIDV Hà Nội đồng ý sẽ phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án Khu nhà ở số 4 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9 với điều kiện dự án tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng cơ bản, Luật kinh doanh bất động sản và đảm bảo các điều kiện cấp tín dụng theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam trong từng thời kỳ.*”

Việc cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo các quy định tại Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13; Điều 12, Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25 tháng 6 năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng và các

quy định pháp luật có khác có liên quan đến Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.”

- 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.

4. Về thế chấp dự án

Theo Văn bản số 1043/BIDV.HN-KHDN1 ngày 01 tháng 8 năm 2018 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, hiện nay, Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đang thế chấp quyền sử dụng các lô đất II.15; II.16; II.17; II.18; II.19 thuộc Dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long (tương ứng với các Giấy chứng nhận số BK481543, BK481544, BK481545, BK481546, BK481547 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 11 năm 2012) tại BIDV Hà Nội.

BIDV Hà Nội chấp thuận đề Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị thực hiện thủ tục xin cấp phép kinh doanh Khu nhà ở số 4 thuộc Dự án HTKT Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh gồm các lô đất nêu trên trong thời gian tài sản đang thế chấp tại BIDV Hà Nội. Trong quá trình kinh doanh, đề nghị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị chuyển toàn bộ doanh thu từ việc kinh doanh Dự án về tài khoản của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị tại BIDV Hà Nội.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị cần hoàn thành thủ tục thay thế tài sản trên bằng các tài sản khác và/hoặc bằng biện pháp bảo đảm khác theo đúng quy định của các hợp đồng đã ký giữa BIDV Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị trước khi Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị thực hiện ký hợp đồng mua bán.

5. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ quy định tại Điều 55, Điều 56, Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, 143 căn nhà thấp tầng tại Dự án Khu dân cư số 4 thuộc Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9 do Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Trách nhiệm của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

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 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 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” 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. Thực hiện theo đúng nội dung yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội tại Văn bản số 1043/BIDV.HN-KHDN1 ngày 01 tháng 8 năm 2018 là “*Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị cần hoàn thành thủ tục thay thế tài sản trên bằng các tài sản khác và/hoặc bằng biện pháp bảo đảm khác theo đúng quy định của các hợp đồng đã ký giữa BIDV Hà Nội và Tổng Công ty HUD trước khi Tổng Công ty HUD thực hiện ký hợp đồng mua bán*”./.

Nơi nhận: *mlc*

- Như trên;
 - Giám đốc Sở (để báo cáo);
 - Sở Tư pháp, Sở TNMT (để biết);
 - UBND Quận 9 (để biết);
 - VP đăng ký đất đai TP (để biết);
 - NH Nhà nước - CN TPHCM (để biết);
 - NH TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Hà Nội;
 - Ttra Sở (để kiểm tra);
 - Tổ CNTT - VPS (đăng Webservice);
 - Lưu: VT, PTN&TTBDS.
- TVB (14b)



Nguyễn Văn Danh