

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: **2921** /SXĐ-PTN&TTBĐS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2019

Về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 32 căn hộ thuộc Khối A2 của Khu nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc, Phường 10, Quận 6

Kính gửi: Công ty TNHH Quản lý Bất động sản
Hoàng Phúc /

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 12/2019/HP-CV ngày 22 tháng 02 năm 2019 của Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc (gọi tắt là Công ty Hoàng Phúc) về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai kèm theo Bảng thống kê số lượng, sơ đồ vị trí và diện tích cụ thể của 32 căn hộ thuộc Khối A2 Khu nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc, Phường 10, Quận 6. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án (theo Quyết định chấp thuận đầu tư số 4919/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố)

- Tên dự án: Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc tại khu đất chợ Bình Phú cũ, phường 10, Quận 6;

- Địa điểm: phường 10, Quận 6 (Chợ Bình Phú cũ);

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc;

- Tổng diện tích khu đất là 18.486 m² được phân chia làm 02 khu:

+ Khu 1 - Nhà ở thương mại: diện tích đất 11.086 m²; quy mô xây dựng gồm 03 khối chung cư cao tầng B1 (34 tầng), B2 (36 tầng), B3 (25 tầng); tổng số căn hộ là 1.238 căn;

+ Khu 2 - Nhà ở xã hội: diện tích đất 7.400 m²; quy mô xây dựng gồm 02 khối chung cư cao 12 tầng là A1 (190 căn hộ) và A2 (200 căn hộ); tổng số căn hộ là 390 căn.

2. Về pháp lý dự án

2.1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

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 CE 995035 (sổ vào sổ cấp GCN: CT 65845) ngày 11 tháng 9 năm 2017 cho Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc, với diện tích đất 11.086m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị (xây dựng nhà ở xã hội).

2.2. Hồ sơ dự án

Ngày 17 tháng 12 năm 2014, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 6733/QĐ-UBND công nhận Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc làm chủ đầu tư Dự án.

Ngày 15 tháng 7 năm 2015, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 2402/SQHKT-QHKV1 chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình.

Ngày 05 tháng 10 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 4919/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc.

Ngày 09 tháng 11 năm 2016, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 5881/QĐ-UBND về điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 4919/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố (liên quan đến điều chỉnh phương thức thanh toán chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội).

Ngày 16 tháng 01 năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 199/UBND-ĐT chấp thuận cho Công ty Hoàng Phúc quản lý khai thác 180 căn nhà ở xã hội của Khối A2 theo quy định pháp luật hiện hành.

2.3. Thiết kế bán về thi công

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình tại Công văn số 306/HĐXD-QLTK ngày 19 tháng 4 năm 2017 (Giai đoạn 1 - phần ngầm đến hết hầm tầng 1) và Công văn số 603/HĐXD-QLTK ngày 02 tháng 8 năm 2017 (Giai đoạn 2 - phần thân, hoàn thiện); Thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật điều chỉnh phần móng Khối nhà A1&A2 tại Công văn số 812/HĐXD-QLTK ngày 22 tháng 9 năm 2017.

2.4. Giấy phép xây dựng

Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 86/GPXD (Giai đoạn 1 - phần ngầm) ngày 12 tháng 5 năm 2017 và Giấy phép xây dựng số 184/GPXD (Giai đoạn 2 - phần thân) ngày 08 tháng 9 năm 2017.

2.5. Về nghiệm thu đã hoàn thành phần móng của tòa nhà

Chủ đầu tư, tư vấn giám sát là Chi nhánh Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trường Thịnh, nhà thầu thi công là Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Nam Thành đã ký biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng giai đoạn thi công phần móng hạng mục Khu nhà ở xã hội tại Biên bản số 01.NOXH/NTGD/HP-NT ngày 15 tháng 01 năm 2018.

3. Về thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc nhà ở hình thành trong tương lai sẽ bán

Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc đã thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (viết tắt là VPBank). VPBank đã có Văn bản số 30/CV-CMB ngày 16 tháng 01 năm 2018, chấp thuận việc Quý Công ty không phải giải tỏa, giải chấp và được bán / cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc, Phường 10, Quận 6 ngay sau khi có văn bản phê duyệt của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận Dự án có đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và Quý Công ty hoàn tất đầy đủ các thủ tục theo quy định của VPBank.

4. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) và Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc đã ký Thỏa thuận cấp bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Văn bản số 192/2017/TTCBL/VPB-HOANGPHUC ngày 25 tháng 10 năm 2017, VPBank cam kết sẽ phát hành Bảo lãnh trong bán / cho thuê

mua nhà ở hình thành trong tương lai cho Chủ đầu tư, trong trường hợp chủ đầu tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo thỏa thuận này.

- Công ty phải thực hiện ký kết với ngân hàng thương mại về việc 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 quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 19 của 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; 32 căn hộ nhà ở xã hội bán giá kinh doanh thương mại của Khối A2 thuộc Khu nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc, Phường 10, Quận 6 (đính kèm danh mục số lượng, vị trí căn hộ), đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Trách nhiệm của Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Hoàng Phúc

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 nhà 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 của 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 tháng 11 năm 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, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai"* 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 đầy đủ các nội dung liên quan đến trách nhiệm của chủ đầu tư tại Quyết định chấp thuận đầu tư số 4919/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2015 và số 5881/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố, Văn bản số 199/UBND-ĐT ngày 16 tháng 01 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Giám đốc Sở (để báo cáo);
 - Sở Tư pháp, Sở TNMT (để biết);
 - VP đăng ký đất đai TP (để biết);
 - UBND Quận 6 (để biết);
 - Ngân hàng Nhà nước - CN TPHCM (để biết);
 - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (để biết);
 - Tira Sở (để kiểm tra);
 - Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
 - Lưu: VT, PTN&TTBDS.
- ĐT TP

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Danh