

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: **2497** /SXD-PTN&TTBĐS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **11** tháng 3 năm 2020

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai  
đổi với 214 căn hộ thuộc dự án Khu văn phòng  
- thương mại - dịch vụ - căn hộ ở -  
khách sạn 6 sao và văn phòng khách sạn  
tại phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1

Kính gửi: Công ty TNHH Saigon Glory

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 03/20/DA/SAIGONGLORY ngày 21 tháng 02 năm 2020 và hồ sơ (Biên nhận số 2000011/TNHS-HĐV-TM ngày 21 tháng 02 năm 2020) của Công ty TNHH Saigon Glory về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đổi với 214 căn hộ thuộc dự án Khu văn phòng - thương mại - dịch vụ - căn hộ ở - khách sạn 6 sao và văn phòng khách sạn (Khu Tứ giác Bến Thành) tại phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (Viết tắt là Dự án). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin chung của Dự án** (theo Giấy phép xây dựng số 100/GPXD ngày 16 tháng 9 năm 2013 của Sở Xây dựng; Văn bản số 14132/SXD-CPXD ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Sở Xây dựng về số lượng căn hộ trong Giấy phép xây dựng số 100/GPXD; Quyết định chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ Dự án từ Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco sang Công ty TNHH SAIGON GLORY số 5210/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố)

- Tên dự án: Khu văn phòng - thương mại - dịch vụ - căn hộ ở - khách sạn 6 sao và văn phòng khách sạn.

- Địa điểm dự án: phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1.

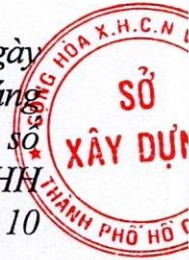
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Saigon Glory.

- Quy mô nhà ở trong dự án: Tổng số lượng nhà ở là 214 căn hộ

**2. Về pháp lý dự án**

**2.1. Về Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Dự án 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 CC 336525 (Số vào sổ cấp GCN: CT 57099) ngày 15 tháng 9 năm 2016 cho Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco với diện tích đất là 8.537,4 m<sup>2</sup>; tại thửa đất số 53, 75; tờ bản đồ số 1 và 15, Bộ địa chính phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1 (tài liệu năm 2002); địa chỉ phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; hình thức sử dụng là sử dụng riêng; mục đích sử dụng là xây dựng văn phòng - thương mại - dịch vụ - căn hộ ở - khách sạn 6 sao; thời hạn sử dụng là 50 năm kể từ ngày 15 tháng 4 năm 2013; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;



Ngày 20 tháng 2 năm 2020, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH Saigon Glory (nhận chuyển nhượng Dự án theo Quyết định số 5210/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố).

## **2.2. Về hồ sơ dự án**

- Dự án do Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân Quận 1 chấp thuận đầu tư tại Văn bản số 107/UBND-QLĐT ngày 11 tháng 01 năm 2013;

- Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 5210/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2019 chấp thuận cho chuyển nhượng toàn bộ Dự án từ Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco sang Công ty TNHH Saigon Glory.

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

Công trình thuộc Dự án đã được Bộ Xây dựng tham gia ý kiến thiết kế cơ sở tại Văn bản số 2082/BXD-HĐXD ngày 23 tháng 11 năm 2012; Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco (chủ đầu tư cũ Dự án) đã phê duyệt thiết kế kỹ thuật công trình tại Quyết định số 03/2013/QĐ-PTDA ngày 28 tháng 02 năm 2013 (theo thẩm quyền được quy định tại Điều 18 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình).

## **2.4. Về giấy phép xây dựng của dự án**

Công trình thuộc Dự án đã được Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng số 100/GPXD ngày 16 tháng 9 năm 2013 và Văn bản số 14132/SXD-CPXD ngày 01 tháng 11 năm 2019 về xác định số lượng căn hộ trong Giấy phép xây dựng số 100/GPXD là 214 căn hộ.

## **2.5. Về Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà:**

Chủ đầu tư; Tư vấn quản lý dự án và quản lý xây dựng (Công ty TNHH Turner Việt Nam); Tư vấn thiết kế (Công ty Dịch vụ tư vấn thiết kế kiến trúc và kỹ thuật công trình (VNCC)); Đơn vị thi công (Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS) có Văn bản số PCMD/TOC/TSS-CP02A ngày 29 tháng 5 năm 2018, chứng nhận nghiệm thu và bàn giao hạng mục công trình phần ngầm của Dự án.

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

Ngày 03 tháng 3 năm 2020, Công ty TNHH Saigon Glory có Văn bản số 08/20/DA/SAIGONGLORY cam kết rằng toàn bộ Dự án đang được thế chấp tại Ngân hàng SHB;

Theo Văn bản số 22/TB/SHB.111700 ngày 21 tháng 02 năm 2020, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, chi nhánh Tây Hà Nội (Viết tắt là Ngân hàng SHB chi nhánh Tây Hà Nội) thông báo như sau: "SHB chấp thuận cho Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco không phải giải tỏa, giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Dự án và được bán các nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án ngay sau khi có văn bản phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận dự án đủ điều kiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; toàn bộ các khoản tiền của người mua phải thanh toán cho Công ty được quy định tại các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà

ở.... tại Dự án phải được chuyển vào tài khoản số 1012831389 của Công ty mở tại ngân hàng SHB chi nhánh Tây Hà Nội.”

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

Ngân hàng SHB chi nhánh Tây Hà Nội có Văn bản số 22/TB/SHB.111700 ngày 21 tháng 02 năm 2020 xác nhận là Ngân hàng phát hành thư bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Công ty tại Dự án theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh Bất Động sản năm 2014 với điều kiện Công ty TNHH Saigon Glory phải đáp ứng đầy đủ các quy định của Ngân hàng nhà nước, quy định của pháp luật liên quan và Ngân hàng SHB tại thời điểm phát hành. Do đó, 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, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, 214 căn hộ thuộc Dự án Khu văn phòng - thương mại - dịch vụ - căn hộ ở - khách sạn 6 sao và văn phòng khách sạn (Khu Tứ giác Bến Thành) tại phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1 do Công ty TNHH Saigon Glory làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

#### **6. Trách nhiệm của Công ty TNHH Saigon Glory**

**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 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 trước khi ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai là *“Chủ đầu tư 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 đầy đủ các nội dung tại Quyết định số 5210/QĐ-UBND ngày 10 tháng 2 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận cho chuyển nhượng toàn bộ Dự án từ Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco sang Công ty TNHH Saigon Glory; đặc biệt là Điều 4 của Quyết định này, liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng Dự án là: *“Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và Cục Thuế Thành phố để thực hiện hoàn tất nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất do mở rộng tầng hầm ra via hệ các tuyến đường xung quanh, về tiền phạt do chậm nộp tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) liên quan đến Dự án”* (Công ty TNHH Saigon Glory có Văn bản số 10/20/DA/SAIGONGLORY ngày 09 tháng 3 năm 2020, cam kết thực hiện các nghĩa vụ tài chính này).



6.4. Do dự án đã thế chấp, theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 11 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: “*Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai thì trước khi bán nhà ở trong dự án đó, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký (rút bớt tài sản thế chấp)*”; thực hiện đầy đủ các yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, chi nhánh Tây Hà Nội tại Văn bản số 22/TB/SHB.111700 ngày 21 tháng 02 năm 2020 là: “*Toàn bộ các khoản tiền của người mua phải thanh toán cho Công ty được quy định tại các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở.... tại Dự án phải được chuyển vào tài khoản số 1012831389 của Công ty mở tại ngân hàng SHB chi nhánh Tây Hà Nội.*”

6.5. Công bố công khai thông tin của bất động sản theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, cụ thể: Khoản 1: hình thức công khai thông tin bất động sản; Khoản 2: nội dung thông tin về bất động sản, đặc biệt là các thông tin như: Hồ sơ giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; Hợp đồng bảo lãnh, tình trạng thế chấp, 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. / *ĐK*

*Nơi nhận:* *mm*

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo)
- VP đăng ký đất đai TP;
- Ngân hàng Nhà nước - CN TPHCM (để biết);
- Sở Tư pháp, Sở TNMT (để biết);
- UBND Quận 1 (để biết);
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, chi nhánh Tây Hà Nội (để biết);
- Ttra Sở (để kiểm tra); Phòng QLN&CS;
- Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTN&TTBĐS. DT: DA



**Nguyễn Văn Danh**