

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: **3898** /SXD-PTN&TTBDS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2022

V/v bán nhà ở hình thành trong
tương lai đối với 121/176 căn nhà ở
liên kế có sân vườn thuộc dự án Khu nhà ở
thấp tầng tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 14
(theo tài liệu năm 2003) phường Phú Hữu,
thành phố Thủ Đức

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh
Địa chỉ: Phòng 1B Lầu 12, SaiGon Centre, 67 Lê Lợi,
Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 12/2021/CV-TS ngày 16/3/2022 (Biên nhận hồ sơ số 2200024/TNHS-HĐV-TM ngày 06/4/2022) đính kèm hồ sơ liên quan của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh về đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 121/176 căn nhà ở liên kế có sân vườn thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu năm 2003) phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức (chủ đầu tư đã thế chấp quyền sử dụng đất của dự án tại Ngân hàng thương mại). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung của Dự án (theo Công văn số 2401/UBND-ĐT và 2402/UBND-ĐT ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu)

- Tên dự án : Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Địa điểm : tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu năm 2003) phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Tên chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh.

- Diện tích khu đất : 43.452,3 m².

- Quy mô nhà ở : 176 căn nhà ở liên kế có sân vườn (theo Quyết định số 2639/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và Công văn số 8038/SXD-CPXD ngày 23/7/2021 của Sở Xây dựng).

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

- Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 23/8/2010 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 840194 (số vào sổ cấp GCN: CT05200) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30/01/2011 cho Công ty TNHH Thành phố Xanh, với



mục đích sử dụng là đất xây dựng nhà ở, có diện tích là 43.452,3 m², cập nhật góp vốn hình thành pháp nhân mới cho Công ty TNHH Bất động sản Thủy Sinh ngày 31/12/2013 và cập nhật người sử dụng đất đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh ngày 25/5/2018.

- Công văn số 2401/UBND-ĐT ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, Quận 9.

- Công văn số 2402/UBND-ĐT ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, Quận 9.

- Công văn số 6261/SXD-PTĐT ngày 09/6/2021 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 2639/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm chủ đầu tư.

- Công văn số 8038/SXD-CPXD ngày 23/7/2021 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định, báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà thấp tầng và công trình dịch vụ công cộng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng, phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 8639/SXD-HTKT ngày 24/8/2021 của Sở Xây dựng có ý kiến về hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, công viên cây xanh) thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng, phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Quyết định số 39/2021/QĐ-TS ngày 30/8/2021 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh về phê duyệt dự án khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu.

- Thông báo số 40/2021/TB-TS-QLTK ngày 30/8/2021 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình: hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, công viên cây xanh) và công trình dịch vụ công cộng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng, phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Quyết định số 41/2021/QĐ-TS ngày 30/8/2021 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, công viên cây xanh) và công trình dịch vụ công cộng.

- Thông báo số 41A/2021/TB-TS-QLTK ngày 30/8/2021 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình: 176 căn nhà ở liền kề có sân vườn thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng, phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Quyết định số 41B/2021/QĐ-TS ngày 30/8/2021 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình: 176 căn nhà ở liên kế có sân vườn thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng, phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Giấy phép xây dựng số 76/GPXD ngày 21/9/2021 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh để xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật và công trình dịch vụ công cộng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn bản số 668/CV-CN11-KHL ngày 06/12/2021 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh về việc cam kết cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, trong đó có nội dung “*Vietinbank 11 cam kết với Bên Mua về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Chủ Đầu Tư khi đến thời hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết nhưng Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở cho Bên Mua mà không hoàn lại hoặc hoàn lại không đầy đủ số tiền đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác theo Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký kết cho Bên Mua trên cơ sở Công ty Thủy Sinh/Dự Án đáp ứng đầy đủ các điều kiện phát hành bảo lãnh theo quy định của pháp luật và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam*”.

- Văn bản số 669/CV-CN11-KHL ngày 06/12/2021 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh triển khai các công tác bán hàng mà không phải giải chấp quyền sử dụng đất của dự án.

- Biên bản số 01/BBNTHTKT, 02/BBNTHTKT, 03/BBNTHTKT, 04/BBNTHTKT và 06/BBNTHTKT cùng ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh về nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án các hạng mục: tháo dỡ cấu kiện ngầm hiện hữu; thi công hạ tầng đường giao thông; thoát nước mưa, nước thải; thi công xây dựng mới đường dây trung hạ thế ngầm và cải tạo trạm biến thế hiện hữu 3P 1500 KVA-22/0,4KV; thi công hệ thống chiếu sáng các trục đường giao thông; thi công xây dựng mới hệ thống cấp nước; cung cấp lắp đặt thiết bị công nghệ và thi công xây dựng Trạm xử lý nước thải (công suất 190m³/ngày đêm).

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

1. Căn cứ quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, các cơ sở pháp lý nêu trên và nhu cầu của chủ đầu tư (*Văn bản số 12/2021/CV-TS ngày 16/3/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh*), 121/176 căn nhà ở liên kế có sân vườn thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu năm 2003) phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm chủ đầu tư, đủ 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 20/10/2015 của Chính phủ (đính kèm danh mục).

H. C. N
SỞ
Y DƯỢC
HỒ HỒ

2. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh

- Do Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất của nhà ở hình thành trong tương lai nên trước khi bán nhà ở trong dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp để rút bớt tài sản thế chấp, 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 25/11/2019 của Bộ Tư pháp về nguyên tắc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh và Ngân hàng thương mại có đủ năng lực đã ký thỏa thuận cấp bảo lãnh với chủ đầu tư **phải** phát hành từng chứng thư 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 đối với Hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án cho từng bên mua, đảm bảo theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các quy định pháp luật về bảo lãnh Ngân hàng.

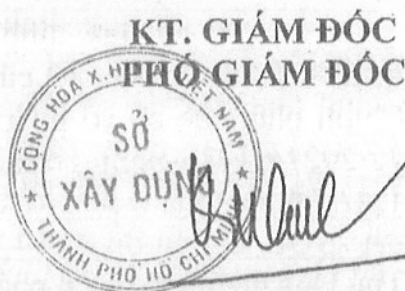
- Thực hiện huy động vốn lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng và không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi Bên mua nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 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 số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014; 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 25/11/2014, 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 nước ngoài. /.

Nơi nhận: Am

- Như trên;
- VP Đăng ký đất đai Thành phố (để biết);
- UBND TP Thủ Đức (để phối hợp, kiểm tra);
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh (để biết);
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- PGĐ Huyện Thanh Khiết;
- Thanh tra Sở Xây dựng (để kiểm tra);
- Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTN&TTBDS.



Huỳnh Thanh Khiết

PHỤ LỤC

Danh sách 121 căn tại dự án đủ điều kiện bán nhà ở
hình thành trong tương lai



(Theo thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà thấp tầng và công trình dịch vụ công cộng thuộc dự án tại Công văn số 8038/SXD-CPXD ngày 23/7/2021 của Sở Xây dựng)

(Đính kèm Công văn số **3898**/SXD-PTN&TTBĐS ngày 20 tháng 4 năm 2022 của Sở Xây dựng)

STT	Mã nền
1	A1
2	A2
3	A3
4	A4
5	A5
6	A6
7	A7
8	A8
9	A9
10	A10
11	A11
12	A12
13	A13
14	A14
15	A15
16	A16
17	A17
18	A18
19	A19
20	A20
21	A21
22	A22
23	A23
24	A24

STT	Mã nền
25	A25
26	A26
27	A27
28	A28
29	A29
30	A30
31	A31
32	A32
33	A33
34	A34
35	A35
36	A36
37	D1
38	D2
39	D3
40	D4
41	D5
42	D6
43	D7
44	D8
45	D9
46	D10
47	D11
48	D12

STT	Mã nền
49	D13
50	D14
51	D15
52	D16
53	D17
54	D18
55	D19
56	D20
57	D21
58	D22
59	E1
60	E2
61	E3
62	E4
63	E5
64	E6
65	E7
66	E8
67	E9
68	E10
69	E11
70	E12
71	E13
72	E14



Handwritten signature

STT	Mã nền
73	E15
74	E16
75	E17
76	E18
77	E19
78	E20
79	E21
80	E22
81	E23
82	E24
83	E25
84	E26
85	E27
86	E28
87	E29
88	E30
89	E31
90	E32
91	E33
92	E34
93	E35
94	E36
95	E37
96	E38
97	F1
98	F2
99	F3
100	F4

STT	Mã nền
101	F5
102	F6
103	F7
104	F8
105	F9
106	F10
107	F11
108	F12
109	F13
110	F14
111	F15
112	F16
113	F17
114	F18
115	F19
116	F20
117	F21
118	F22
119	F23
120	F24
121	F25



Oa