

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: **4050**/SXD-PTN&TTBĐS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **24** tháng 3 năm 2023

V/v bán nhà ở hình thành
trong tương lai đối với 724 căn hộ
thuộc dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp
thương mại, dịch vụ, văn phòng
tại số 218 đường Võ Văn Ngân,
phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức

Kính gửi:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang;
Địa chỉ: số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thới,
thành phố Thủ Đức
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á.
Địa chỉ: 201 - 202 Cách mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2.03/2023-GK/TB ngày 02 tháng 3 năm 2023 (Biên nhận hồ sơ số 2300003/TNHS-HĐV-TM ngày 03 tháng 3 năm 2023) đính kèm hồ sơ liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang về đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán đối với 724/724 căn hộ thuộc dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân (thửa đất số 17, tờ bản đồ số 8 (tài liệu bản đồ địa chính năm 2003)), phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức (Chủ đầu tư đã thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Ngân hàng Cổ phần Thương mại Nam Á). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung về dự án (theo Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức, Quyết định số 969/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2018; Công văn số 7132/UBND-ĐT ngày 20 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án; Công văn số 16/HĐXD-QLDA ngày 21 tháng 01 năm 2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án, Giấy phép xây dựng số 56/GPXD ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Sở Xây dựng)

- Tên dự án: Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng.
- Địa điểm: số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang.
- Diện tích khu đất dự án: 10.149 m².
- Mật độ xây dựng: 60%.

- Hệ số sử dụng đất: 10 lần (*chức năng thương mại - dịch vụ là 2 lần; chức năng ở là 8 lần*).
- Số tầng cao: 05 tầng hầm + 30 tầng + lửng + tầng kỹ thuật tại sân thượng.
- Tổng số căn hộ: 724 căn hộ (*theo Công văn số 16/HĐXD-QLDA ngày 21 tháng 01 năm 2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng và Giấy phép xây dựng số 56/GPXD ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Sở Xây dựng*).

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

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 103983 (số vào sổ cấp GCN: CT80585) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16 tháng 7 năm 2020 (*thừa Ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố*) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang.

- Công văn số 7132/UBND-ĐT ngày 20 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức (*nay là thành phố Thủ Đức*).

- Công văn số 5631/UBND-QLĐT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về ý kiến chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500 dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 01/QĐ-GK2020 ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 564/HĐXD-QLDA ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 16/HĐXD-QLDA ngày 21 tháng 01 năm 2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 26-01/2021/QĐ-GK ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang về phê duyệt Thiết kế kỹ thuật dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức.

- Quyết định số 969/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang làm chủ đầu tư.

- Giấy phép xây dựng số 56/GPXD ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang để xây dựng Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 18-10/2021/QĐ-GK ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công phần hầm dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức.

- Biên bản số KC1/TCD/CC1/SAM/NTHT/TV/01 ngày 10 tháng 01 năm 2022 về nghiệm thu hoàn thành hạng mục Tường vây dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức.

- Biên bản số KC1/TCD/CC1/SAM/NTHT/CKN/01 ngày 26 tháng 01 năm 2022 về nghiệm thu hoàn thành hạng mục Cọc khoan nhồi dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức.

- Biên bản số KC1/TCD/CC1/SAM/NTHT/DMMC-ST1/01 ngày 01 tháng 4 năm 2022 về nghiệm thu hoàn thành hạng mục Dầm mũ mương nước - Dầm sàn tầng 1 dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 259/GĐ-GĐ1 ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng “Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng” (kèm Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng ngày 01/4/2022).

- Thông báo số 666/2022/TB-NHNA-TTKD ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á về chấp thuận mở bán nhà ở hình thành trong tương lai và cấp bảo lãnh giao nhà đối với khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng tại địa chỉ số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức, theo đó:

“- NamABank chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang được phép mở bán nhà ở hình thành trong tương lai của “Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại địa chỉ số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức” và không phải giải chấp tài sản đảm bảo. Trước khi ký hợp đồng mua bán sẽ thực hiện giải chấp tài sản đảm bảo theo chính sách của NamABank (trừ trường hợp chủ đầu tư, khách hàng và NamABank có thỏa thuận khác).

- Căn cứ trên nguyên tắc “v/v cam kết cấp bảo lãnh đối với Chủ đầu tư Dự án bất động sản để bán, cho thuê, mua nhà ở hình thành trong tương lai” giữa NamABank và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang, NamABank thông báo đồng ý cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai cho khách hàng mua nhà ở tại dự án “Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng tại địa chỉ số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức” nhằm đảm bảo quyền lợi được bàn giao nhà đúng thời hạn”.

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

1. Căn cứ quy định tại Điều 55, Điều 56, Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, các cơ sở pháp lý nêu trên và nhu cầu của chủ đầu tư (Văn bản số 2.03/2023-GK/TB ngày 02 tháng 3 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang), **724** căn hộ thuộc dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang 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/rút bớt tài sản **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 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ (đính kèm danh mục).

2. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á

- Do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang đã thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ công trình xây dựng hình thành trên đất trong tương lai nên trước khi bán/cho thuê mua nhà ở trong dự án, chủ đầu tư và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á 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 tháng 11 năm 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 Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á **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/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án cho từng bên mua/thuê mua, đảm bảo theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các quy định pháp luật về bảo lãnh Ngân hàng.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang 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 Luật Kinh doanh bất

động sản; phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

- Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp một phần hoặc toàn bộ nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án thì việc bán, cho thuê mua nhà ở đủ điều kiện chỉ được thực hiện sau khi có văn bản xác nhận của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên bán nhà ở được quy định tại Điều 22 và khoản 2 Điều 54 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở được quy định tại Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường và các quy định hướng dẫn thực hiện có liên quan.

- Công bố công khai thông tin của dự án theo quy định của Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 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).

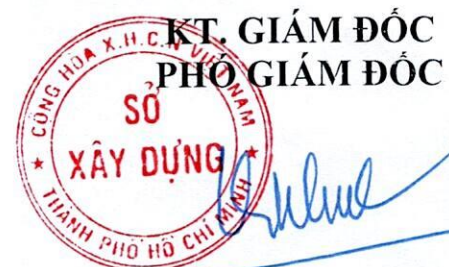
- Liên hệ Sở Xây dựng để được báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và các cơ quan quản lý Nhà nước về quốc phòng, an ninh thống nhất về số lượng, tỷ lệ nhà ở thương mại cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu trong dự án. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận mới đủ điều kiện bán hoặc cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đối với đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài.

- Thực hiện chế độ cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại khoản 9 Điều 18 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm quyền.

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang chịu trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu trong hồ sơ gửi kèm theo Văn bản số 2.03/2023-GK/TB ngày 02 tháng 3 năm 2023./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP Đăng ký đất đai Thành phố (để biết);
- Ngân hàng Nhà nước - CN TPHCM (để biết);
- UBND thành phố Thủ Đức (để phối hợp, kiểm tra);
- Ban GD Sở: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
- Thanh tra Sở Xây dựng (để kiểm tra);
- Tổ CNTT-VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTN&TTBĐS.



Huỳnh Thanh Khiết