

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: **1673**/SXĐ-PTN&TTBDS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2023

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 2.989 căn hộ thuộc ô đất có ký hiệu B4 nhằm thửa đất số 313, tờ bản đồ số 108 - Dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh  
Địa chỉ: Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 0302/2023/TPX-KD1 ngày 03/02/2023 (Biên bản tiếp nhận hồ sơ số 2300001/TNHS-HĐV-TM ngày 06/02/2023), đính kèm hồ sơ liên quan của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh về đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 2.989 căn hộ thuộc ô đất có ký hiệu B4 nhằm thửa đất số 313, tờ bản đồ số 108 - Dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức (Quyền sử dụng đất của khu đất dự án hiện không có thể chấp theo cam kết của chủ đầu tư và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 638224 (số vào sổ cấp GCN: CT81019; Thửa đất số 313, Tờ bản đồ số 108) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/12/2020 được Ủy ban nhân dân Phường 11 Quận 10 chứng thực bản sao đúng với bản chính vào ngày 07/02/2023).

Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**I. Thông tin chung của Dự án** (Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND ngày 29/3/2018, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2682/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư tại ô đất ký hiệu B.4 (Khu B) số 250/HĐXD-QLDA ngày 25/8/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng)

- Tên dự án : Khu dân cư và Công viên Phước Thiện;
- Địa chỉ dự án : phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức);
- Tên chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh;
- Diện tích khu đất : 261,0163 ha (gồm 3 Khu A, B, C);
- Quy mô nhà ở trong dự án: 33.556 căn hộ và 1.602 biệt thự/nhà liên kế. Trong đó, ô đất B4 gồm 2.989 căn hộ.

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

- Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và

Công viên Phước Thiện (Khu B) tại phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9, nay thuộc thành phố Thủ Đức.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND ngày 29/3/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh thực hiện dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9.

- Công văn số 24/BXD-QLN ngày 28/01/2019 của Bộ Xây dựng về việc trả lời văn bản số 908-2018/CV-TPX ngày 12/12/2018 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh.

- Giấy phép xây dựng số 78/GPXD ngày 17/5/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh được phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Khu B và Khu C thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9.

- Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai số MMD201912462723/TTBL/VCGP/TCB-TPX ngày 28/5/2019 và Phụ lục sửa đổi thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai số MMD201912462723/TTBL/VCGP/TCB-TPX/PL02 ngày 28/5/2021 được ký giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) và Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh; Theo đó, Techcombank đồng ý sẽ phát hành bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai (đối với nghĩa vụ bàn giao nhà của Chủ đầu tư) cho Chủ đầu tư, trong trường hợp chủ đầu tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo thỏa thuận.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 638224 (số vào sổ cấp GCN: CT81019; Thửa đất số 313, Tờ bản đồ số 108) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/12/2020 (thay mặt Ủy ban nhân dân Thành phố) cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh, với mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị, có diện tích là 30.818,0 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đến ngày 29/3/2068.

- Biên bản số VHGP/HT-B/TS/NTHTHMCT/02 ngày 20/11/2021, số VHGP/CD/NTHTHMCT/01 ngày 18/10/2022, số VHGP/TN/NTHTHMCT/01 ngày 25/10/2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh về nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng (các tuyến đường Vành đai 3, D1, D2b, D2c, D4, N2, N4, N5); nghiệm thu hoàn thành thi công hệ thống cấp điện và cấp nước khu A, B, C; nghiệm thu hoàn thành thi công hệ thống thoát nước khu A, B, C.

- Quyết định 1934/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các lô đất B4, B5, TMDV2 thuộc Khu B, Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức.

- Văn bản số 250/HĐXD-QLDA ngày 25/8/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình chung cư tại ô đất ký hiệu B.4 (Khu B) của dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện.

- Quyết định số 215/2022/QĐ-TPX ngày 22/9/2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạng mục chung cư tại ô đất có ký hiệu B4 (khu B) thuộc dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện, thành phố Thủ Đức.

- Thông báo số 219/2022/TB-TPX ngày 17/10/2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh về kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật hạng mục chung cư tại ô đất có ký hiệu B4 (khu B) thuộc dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện, thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 218/2022/QĐ-TPX ngày 17/10/2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh về phê duyệt thiết kế kỹ thuật hạng mục chung cư tại ô đất có ký hiệu B4 (khu B) thuộc dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện, thành phố Thủ Đức.

- Giấy phép xây dựng số 61/GPXD ngày 20/10/2022 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh để xây dựng chung cư tại ô đất có ký hiệu B4 của Khu B thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện.

- Quyết định số 240/2022/QĐ-TPX ngày 08/11/2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh về việc phê duyệt hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công Công trình Chung cư tại ô đất ký hiệu B.4 (khu B) thuộc dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện.

- Biên bản số VGP/CTC/PK4/B4/NHTHTGD/MONG/TA(BE6), số VGP/DEL/B4/NHTHTGD/TB(BE7), số VGP/CTC/PK4/B4/NHTHTGD/MONG/TC(BE5), số VGP/CTC/PK4/B4/NHTHTGD/MONG/TD(BE3) và số VGP/CTC/PK4/B4/NHTHTGD/MONG/TE(BE2) và số VGP/DEL/B4/NHTHTGD/TF(BE1) cùng ngày 16/11/2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh về nghiệm thu hoàn thành thi công phần móng Tòa A (BE6), Tòa B (BE7), Tòa C (BE5), Tòa D (BE3), Tòa E (BE2), Tòa F (BE1) – Lô B4.

- Thông báo Kết luận số 16/TB-VP ngày 09/01/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường tại cuộc họp nghe báo cáo giải quyết về các khó khăn vướng mắc tại các dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố.

- Công văn số 330/UBND-ĐT ngày 07/02/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp tại phường Long Phước, thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 370/UBND-ĐT ngày 08/02/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại địa điểm khu đất phường Long Phước, thành phố Thủ Đức.

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

1. Căn cứ quy định tại Điều 55, Điều 56, Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và 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 chủ đầu tư (Văn bản số 0302/2023/TPX-KD1 ngày 03/02/2023 của Công ty Cổ phần Phát



triển Thành Phố Xanh), 2.989 căn hộ thuộc ô đất có ký hiệu B4 nhằm thửa đất số 313, tờ bản đồ số 108 - Dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh làm chủ đầu tư, dù điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai (đính kèm danh mục).

## 2. Trách nhiệm của Công ty Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh:

- 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 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 25/11/2014; Điều 12 Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 và Khoản 3 Điều 1 Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định 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 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 số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014; 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 20/10/2015 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).

- 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 Phát triển Thành phố Xanh 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 0302/2023/TPX-KD1 ngày 03/02/2023./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP đăng ký đất đai TP (để biết);
- Ngân hàng Nhà nước - CN TPHCM (để biết);
- UBND thành phố Thủ Đức (để biết);
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (để biết);
- Ban GD Sở: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
- Thanh tra Sở (để kiểm tra);
- Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTN&TTBDS.

KO.2023/JHDV

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Thanh Khiết

