

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: **11838**/SXD-PTN&TTBĐS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2020

V/v bán nhà ở hình thành trong  
tương lai đối với 33 căn nhà ở  
thấp tầng tại các lô đất ký hiệu T, U,  
V thuộc dự án Khu nhà ở thuộc  
Khu định cư số 4, xã Phong Phú,  
huyện Bình Chánh

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc  
(địa chỉ số 550 đường Kinh Dương Vương, P. An Lạc, quận Bình Tân)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 503/2020/CV-KP-PL ngày 29 tháng 9 năm 2020 (đính kèm hồ sơ liên quan) của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc về đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán đối với 33 căn nhà ở thấp tầng tại các lô đất ký hiệu T, U và V thuộc dự án Khu nhà ở thuộc Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (Biên nhận số 2000059/TNHS-HĐV-TM ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Sở Xây dựng). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**I. Về thông tin dự án** (Theo Quyết định số 2010/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư dự án; Quyết định số 1308/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2019 và Quyết định số 3164/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh nội dung chấp thuận đầu tư)

- Tên dự án: Khu nhà ở thuộc Khu định cư số 04, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

- Địa điểm: xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc.

- Diện tích : 70.914,74 m<sup>2</sup> (trong đó: Đất ở nhóm nhà ở phức hợp: 18.233 m<sup>2</sup>, Đất ở nhóm nhà ở liên kế vườn: 4.505,6 m<sup>2</sup>; Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, giao thông: 48.176,14 m<sup>2</sup>).

- Quy mô nhà ở trong dự án: 39 căn nhà liên kế và 1.310 căn hộ (gồm Khối A-280 căn, Khối B-274 căn, Khối C-303 căn, Khối D-258 căn và khối E-195 căn)

- Về việc xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: Sở Xây dựng đã xác nhận đối với 1.310 căn hộ, gồm Đợt 1 là 1.115 căn hộ tại Khối A, B, C và D (Công văn số 12813/SXD-PTN&TTBĐS ngày 08 tháng 10 năm 2019) và Đợt 2 là 195 căn hộ tại Khối E (Công văn số 14389/SXD-PTN&TTBĐS ngày 08 tháng 11 năm 2019).





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

- Dự án Khu nhà ở thuộc Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh nằm trong tổng thể dự án Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận thu hồi và giao đất tại các văn bản:

- + Quyết định số 1449/QĐ-UB ngày 15 tháng 4 năm 2003.
- + Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2011.
- + Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2016.
- + Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 16 tháng 02 năm 2017.

- Ban Quản lý Khu Nam thành phố có Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 29 tháng 12 năm 2016 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

- Cục Thuế thành phố có Công văn số 6209/CT-KTTĐ ngày 06 tháng 7 năm 2017 xác nhận chủ đầu tư đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở thuộc dự án Khu định cư số 4 theo Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 16 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Ủy ban nhân dân thành phố đã chấp thuận đầu tư và điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở thuộc Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (trong đó bao gồm phần 39 căn nhà ở thấp tầng tại các lô đất ký hiệu T, U, V) tại các văn bản:

+ Quyết định số 2010/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2017, với quy mô 2.000 căn hộ chung cư và 889 căn nhà ở thấp tầng.

+ Quyết định số 1308/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2019, với quy mô 1.900 căn hộ chung cư và 39 căn nhà ở thấp tầng (giảm 850 căn nhà ở thấp tầng do đã chuyển nhượng một phần dự án theo Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố).

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng có Công văn số 142/HĐXD-QLDA ngày 12 tháng 3 năm 2020 thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các công trình Khu nhà ở thấp tầng tại lô đất ký hiệu T, U, V thuộc Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông-Chi nhánh Quận 4 có Văn bản số 90/2020/CV-CNQ4 ngày 10 tháng 8 năm 2020 đồng ý chủ trương phát hành bảo lãnh hoàn trả các khoản tiền trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà đúng quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở thành trong tương lai đối với 39 căn nhà ở tại các lô đất ký hiệu T, U, V thuộc Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3, Công ty Cổ phần Tư vấn Chuẩn Việt, Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư xây dựng Nam Á, Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng 146) và đơn vị thiết kế (Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ Bách Khoa TP.HCM, Công ty Cổ phần Tư vấn Chuẩn Việt, Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư xây dựng Nam Á, Công ty TNHH Tư vấn Xây



dựng 146) và đơn vị thi công (Công ty TNHH Xây dựng Phạm Lê, Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Hoàng Vũ, Công ty Cổ phần xây dựng Điện Kiến Hùng, Công ty TNHH Xây dựng Hiệp Nguyễn) đã ký các Biên bản nghiệm thu hoàn thành thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật công trình vào ngày 30 tháng 8 năm 2020, gồm hạ tầng giao thông thoát nước mưa, thoát nước thải (Biên bản ngày 30 tháng 8 năm 2020); cấp nước (Biên bản ngày 30 tháng 8 năm 2020); chiếu sáng (Biên bản ngày 30 tháng 8 năm 2020); đường dây trung thế, hạ thế ngầm và trạm biến thế (Biên bản ngày 30 tháng 8 năm 2020).

- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc có Văn bản số 487/2020/CV-KP-PL ngày 21 tháng 9 năm 2020 cam kết không thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của 33 căn nhà ở thấp tầng tại các lô đất ký hiệu T, U, V thuộc dự án Khu nhà ở thuộc Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh cho bất kỳ tổ chức nào.

- Ủy ban nhân dân xã Phong Phú, huyện Bình Chánh có Công văn số 1352/UBND ngày 28 tháng 9 năm 2020 xác nhận danh sách các thửa đất thuộc các lô ký hiệu T, U, V thuộc dự án Khu nhà ở thuộc Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh đã được Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc thực hiện hoàn thành công tác bồi thường và hiện không có tranh chấp.

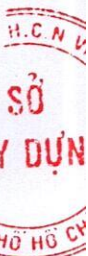
### **III. Về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai**

1. Căn cứ quy định tại Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 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 chủ đầu tư (Văn bản số 503/2020/CV-KP-PL ngày 29 tháng 9 năm 2020), 33 căn nhà ở thấp tầng tại các lô đất ký hiệu T, U, V thuộc dự án Khu nhà ở thuộc Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai (đính kèm danh mục).

2. Trách nhiệm của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc

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

- 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;

- Thực hiện 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 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cụ thể: “*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, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua và bên nhận thế chấp có thỏa thuận khác*”.

- 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.

- 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 tháng 11 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 phối hợp với Bộ Tư lệnh Quân khu 7, Bộ Tư lệnh thành phố và Công an thành phố 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 (nếu có)./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- VP Đăng ký đất đai Thành phố (Để biết);
- Ngân hàng Nhà nước-CN TPHCM (Để biết);
- UBND huyện Bình Chánh (Để biết);
- Ban Quản lý khu Nam TP (Để biết);
- Ngân hàng TMCP Phương đông-CN Quận 4 (Để biết);
- PGĐ Sở-Huỳnh Thanh Khiết (Để biết);
- Thanh tra Sở Xây dựng (Để kiểm tra);
- Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTN&TTBĐS.

TTB *RL*

**GIÁM ĐỐC**



**Lê Hòa Bình**





**DANH SÁCH 33 CĂN NHÀ Ở THẤP TẦNG TẠI DỰ ÁN ĐỦ ĐIỀU KIỆN  
BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

(Đính kèm theo Công văn số **11838**/SXD-PTN&TTBĐS ngày 15. tháng 10 năm 2020 của Sở Xây dựng)

| Stt | Ký hiệu lô đất | Ký hiệu mẫu nhà |
|-----|----------------|-----------------|
| 1   | T1             | THG.11          |
| 2   | T2             | TH.2m           |
| 3   | T3             | TH.2            |
| 4   | T4             | TH.2m           |
| 5   | T5             | TH.2            |
| 6   | T6             | TH.2m           |
| 7   | T7             | THG.10          |
| 8   | U1             | THG.12          |
| 9   | U2             | TH.3            |
| 10  | U3             | TH.3m           |
| 11  | U4             | TH.3            |
| 12  | U5             | TH.3m           |
| 13  | U6             | TH.3            |
| 14  | U7             | TH.3-1          |
| 15  | U8             | THG.13          |
| 16  | V7             | SH.1            |
| 17  | V8             | SH.1m           |
| 18  | V9             | SH.1            |
| 19  | V10            | SH.1m           |
| 20  | V11            | SH.1            |
| 21  | V12            | SH.1m           |
| 22  | V13            | SH.1            |
| 23  | V14            | SH.1m           |
| 24  | V15            | SH.1            |
| 25  | V16            | SH.1m           |
| 26  | V17            | SH.1            |
| 27  | V18            | SH.1m           |
| 28  | V19            | SH.1            |
| 29  | V20            | SH.1m           |
| 30  | V21            | SH.1            |
| 31  | V22            | SH.1m           |
| 32  | V23            | SH.1            |
| 33  | V24            | SHG.5           |

Ghi chú: vị trí, ký hiệu căn nhà do Công ty TNHH MTV đầu tư kinh doanh nhà  
Khang phúc cung cấp tại Văn bản số 503/2020/CV-KP-PL ngày 29/9/2020. *De*





