

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: **14755** /SXD-PTN&TTBĐS
V/v bán nhà ở hình thành trong tương
lai đối với 42 căn nhà ở thấp tầng
(gồm 29 căn nhà ở liên kế có sân vườn
tại 29 nền đất thuộc lô IV.11, IV.12,
IV.13, IV.14 và 13 căn nhà vườn liền
kề tại 13 nền đất thuộc lô IV.24, IV.26,
IV.28, IV.29) thuộc dự án Khu nhà ở
thấp tầng số 5 trong Khu đô thị Đông
Tăng Long, phường Trường Thạnh,
thành phố Thủ Đức

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2022

Kính gửi: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị
(địa chỉ: tầng 28-32 tòa nhà HUDTOWER,
số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, TP. Hà Nội)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 3096/HUD-BQL9 ngày 16 tháng 9 năm 2022 (Biên nhận hồ sơ số 2200052/TNHS-HĐV-TM ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Sở Xây dựng) đính kèm hồ sơ liên quan của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về thông báo điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 42 căn nhà ở thấp tầng (gồm 29 căn nhà ở liên kế có sân vườn tại 29 nền đất thuộc lô IV.11, IV.12, IV.13, IV.14 và 13 căn nhà vườn liền kề tại 13 nền đất thuộc lô IV.24, IV.26, IV.28, IV.29) thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 trong Khu đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức (chủ đầu tư không có thể chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại).

Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung về dự án (theo Quyết định số 4639/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư; Công văn số 183/HĐXD-QLDA ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án)

- Tên dự án : Khu nhà ở thấp tầng số 5.
- Địa điểm : Lô đất ký hiệu IV.11, IV.12, IV.13, IV.14, IV.24, IV.26, IV.28, IV.29 trong Khu đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).
- Tên chủ đầu tư : Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (gọi tắt là HUD).
- Quy mô diện tích đất : 6.384 m².
- Quy mô nhà ở : 42 căn nhà ở thấp tầng (gồm 29 căn nhà ở liên kế có sân vườn và 13 căn nhà vườn liền kề).

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

- 42 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 42 nền đất xây dựng 42 căn nhà ở thấp tầng tại dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 trong Khu đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức (xem danh sách đính kèm).

- Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)-Bộ Xây dựng tại phường Trường Thạnh và phường Long Trường, Quận 9 để đầu tư xây dựng Khu đô thị Đông Tăng Long.

- Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tăng Long, diện tích 159,36208 ha tại phường Trường Thạnh, Quận 9.

- Quyết định số 2530/QĐ-SQHKT ngày 01 tháng 8 năm 2014 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc về ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tăng Long tại phường Trường Thạnh, Quận 9 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2007.

- Quyết định số 896/QĐ-BXD ngày 10 tháng 10 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

- Quyết định số 2219/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)-Bộ Xây dựng tại phường Trường Thạnh và phường Long Trường, Quận 9 để đầu tư xây dựng Khu đô thị Đông Tăng Long.

- Quyết định số 4639/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 tại Khu đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9 do Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 726/QĐ-HĐTV ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về phê duyệt và ban hành Quy chế kinh doanh bất động sản của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

- Công văn số 243/KTXD-KTHĐ ngày 27 tháng 5 năm 2022 của Cục Kinh tế xây dựng-Bộ Xây dựng về thông báo ý kiến thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long.

- Công văn số 183/HĐXD-QLDA ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, Quận 9 (nay thuộc thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 489/QĐ-HĐTV ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 3000/QĐ-HUD ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Biên bản nghiệm thu các hạng mục hạ tầng kỹ thuật giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (chủ đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Đông Tăng Long) và đơn vị tư vấn thiết kế và đơn vị tư vấn giám sát.

- Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/135338/HĐBLNT-ĐTL ngày 15 tháng 9 năm 2022 về việc Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam-Chi nhánh Hà Nội cam kết sẽ phát hành bảo lãnh dự án trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng số 5 tại Khu đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh; giá trị cấp bảo lãnh tối đa là 200 tỷ đồng.

- Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

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 năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, các cơ sở pháp lý nêu trên và đề nghị của chủ đầu tư (Văn bản số 3096/HUD-BQL9 ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị), 42 căn nhà ở thấp tầng (gồm 29 căn nhà ở liên kế có sân vườn tại 29 nền đất thuộc lô IV.11, IV.12, IV.13, IV.14 và 13 căn nhà vườn liên kế tại 13 nền đất thuộc lô IV.24, IV.26, IV.28, IV.29) thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 trong Khu đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai (xem danh sách đính kèm).

2. Trách nhiệm của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

- 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 Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường và các quy định hướng dẫn thực hiện có liên quan.

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ trong hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản đối với dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 trong Khu đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức được quy định tại Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2014, Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 9 năm 2015 của

Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 9 năm 2015; Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và Quy chế kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Quyết định số 726/QĐ-HĐTV ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị 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 năm 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 đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 42 căn nhà ở thấp tầng (gồm 29 căn nhà ở liền kề có sân vườn tại 29 nền đất thuộc lô IV.11, IV.12, IV.13, IV.14 và 13 căn nhà vườn liền kề tại 13 nền đất thuộc lô IV.24, IV.26, IV.28, IV.29) thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 trong Khu đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức 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.

- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và Ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai (theo danh sách công bố của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) đã ký thỏa thuận 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/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 năm 2014 và các quy định pháp luật về bảo lãnh Ngân hàng.

- 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 nước ngoài được sở hữu trong dự án. Sau khi được cơ quan Nhà nước 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 báo cáo tình hình giao dịch bất động sản và tình hình triển khai thực hiện của dự án theo quy định tại điểm b khoản 1, điểm a khoản 2 và khoản 9 Điều 13 Nghị định số 117/2015/NĐ-CP 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, kiểm tra và hướng dẫn thực hiện theo thẩm quyền.

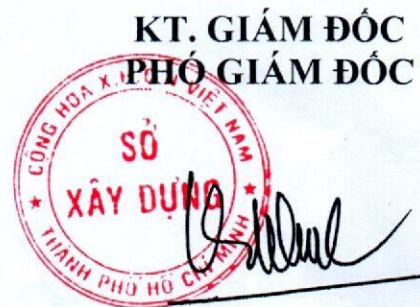
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị chịu trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu trong hồ sơ gửi kèm theo Văn bản số 3096/HUD-BQL9 ngày 16 tháng 9 năm 2022.

Sở Xây dựng thông báo đến Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị được biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

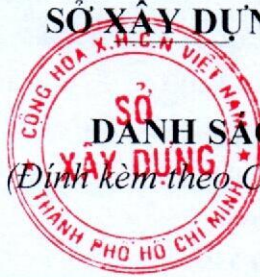
Nơi nhận: *u*

- Như trên;
- Bộ Xây dựng (để báo cáo);
- VP đăng ký đất đai Thành phố (để biết);
- NH Nhà nước-Chi nhánh TPHCM (để biết);
- UBND TP. Thủ Đức (để phối hợp và kiểm tra);
- Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển VN – Chi nhánh Hà Nội (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.

TTB *Dh*



Huỳnh Thanh Khiết



DANH SÁCH 42 CĂN NHÀ Ở THÁP TẦNG THUỘC DỰ ÁN
(Đính kèm theo Công văn số **14755** /SXD-PTN&TTBĐS ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Sở Xây dựng)

Stt	Ký hiệu lô đất	Ký hiệu nền đất	Ký hiệu mẫu nhà	Loại nhà ở	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số	Số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ số
	(thông tin lấy theo bản vẽ đính kèm Công văn số 183/HĐXD-QLDA ngày 24/6/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án)							
1	IV.11	IV.11-1	M-04DX	nhà ở liên kế có sân vườn	CC 833290	CT52600	163	40
2	IV.11	IV.11-9	M-05		CC 833122	CT52480	179	25, 40
3	IV.11	IV.11-33	M-04		CC 833140	CT52499	225	40
4	IV.11	IV.11-34	M-04DX		CC833127	CT 52485	226	40
5	IV.11	IV.11-56	M-06		CC 833113	CT52471	182	40
6	IV.11	IV.11-64	M-04		CC 833105	CT52463	164	40
7	IV.12	IV.12-1	M-07		CA 647407	CT51859	262	40
8	IV.12	IV.12-2	M-08DX		CA 647406	CT51858	263	40
9	IV.12	IV.12-10	M-08		CA 647405	CT51857	279	40
10	IV.12	IV.12-11	M-08DX		CA 647404	CT51856	282	40
11	IV.12	IV.12-13	M-09DX		CA 647402	CT51854	286	40
12	IV.12	IV.12-14	M-09		CA 647408	CT51860	285	40
13	IV.12	IV.12-15	M-08DX		CA 647409	CT51861	284	40
14	IV.12	IV.12-16	M-08		CA 647410	CT51862	281	40
15	IV.12	IV.12-17	M-08DX		CA 647411	CT51863	280	40
16	IV.12	IV.12-18	M-08		CA 647412	CT51864	277	40
17	IV.12	IV.12-19	M-08DX		CA 647413	CT51865	276	40
18	IV.12	IV.12-20	M-08DX		CA 647414	CT51866	273	40
19	IV.12	IV.12-21	M-08		CA 647415	CT51867	272	40
20	IV.12	IV.12-22	M-08DX		CA 647990	CT52355	269	40
21	IV.13	IV.13-1	M-10DX		CA 647592	CT52043	321	40
22	IV.13	IV.13-8	M-10		CA 647593	CT52044	328	40, 41

Handwritten signature

Stt	Ký hiệu lô đất	Ký hiệu nền đất	Ký hiệu mẫu nhà	Loại nhà ở	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số	Số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ số
	(thông tin lấy theo bản vẽ đính kèm Công văn số 183/HĐXD-QLDA ngày 24/6/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án)							
23	IV.13	IV.13-23	M-08DX	nhà ở liên kề có sân vườn	CA 647591	CT52042	292	40
24	IV.13	IV.13-24	M-08		CA 647590	CT52041	291	40
25	IV.13	IV.13-25	M-08DX		CA 647589	CT52040	290	40
26	IV.13	IV.13-26	M-08		CA647588	CT52039	289	40
27	IV.13	IV.13-27	M-08DX		CA 647587	CT52037	288	40
28	IV.13	IV.13-28	M-07		CA 647586	CT52036	287	40
29	IV.14	IV.14-1	M-04DX		CC 833274	CT52583	295	39
30	IV.24	IV.24-1	M-01DX	nhà vườn liền kề	CA 647416	CT51868	78	25
31	IV.24	IV.24-11	M-02		CA 647420	CT51872	94	25
32	IV.26	IV.26-3	M-01		CC 833190	CT52613	158	25
33	IV.26	IV.26-4	M-01		CC 833189	CT52612	158	25
34	IV.26	IV.26-16	M-02DX		CC 833056	CT52415	138	25
35	IV.26	IV.26-17	M-02		CC 833055	CT52414	141	25
36	IV.26	IV.26-18	M-02DX		CC 833054	CT52413	142	25
37	IV.26	IV.26-19	M-02		CC 833053	CT52412	145	25
38	IV.26	IV.26-20	M-02DX		CC 833052	CT52411	146	25
39	IV.26	IV.26-21	M-02		CC 833051	CT52410	149	25
40	IV.28	IV.28-18	M-02DX		CC 833020	CT52381	178	25
41	IV.28	IV.28-19	M-03		CC 833028	CT52389	175	25, 40
42	IV.29	IV.29-19	M-02		CA 647902	CT52279	293	25, 39, 40