

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: **12903**/SXD-PTN&TTBĐS

V/v thông báo 19 căn hộ ở thương mại
hình thành trong tương lai thuộc dự án
Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A,
đô thị mới Nam Thành phố thuộc thửa
đất số 79, tờ bản đồ số 18, phường Tân
Phú, Quận 7 (theo tài liệu năm 2004)
đủ điều kiện bán

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **31** tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng
Địa chỉ: Lầu 10, Cao ốc Lawrence S. Ting, số
80 Đại lộ Nguyễn văn Linh, phường Tân Phú,
Quận 7

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 1348/PMH-PKD&TT ngày 16 tháng 12 năm 2024 (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H29.18-241216-0012 ngày 16 tháng 12 năm 2024), đính kèm hồ sơ liên quan của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về đề nghị xác nhận 19 căn hộ Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 18, phường Tân Phú, Quận 7 (theo tài liệu năm 2004) (chủ đầu tư cam kết không có thể chấp quyền sử dụng đất và nhà ở tại dự án cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào).
Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung về dự án (Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 ngày 16 tháng 12 năm 2008 (thay đổi lần 2 ngày 09 tháng 02 năm 2015) của Ủy ban nhân dân Thành phố; Công văn số 17760/SXD-CPXD ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-BQLKN ngày 11 tháng 3 năm 2024 của Ban Quản lý Khu Nam).

- Tên dự án : Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7;
- Địa chỉ : Lô C17-2, Khu A- Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tên nhà đầu tư : Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng;
- Diện tích khu đất : 4.625 m²;
- Quy mô nhà ở trong dự án: 19 căn hộ.

II. Pháp lý của dự án

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án

Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 do Ủy ban nhân dân Thành phố chứng nhận lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2008, Chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 09 tháng 2 năm 2015.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án

- Quyết định số 111/QĐ-BQL ngày 02 tháng 10 năm 2007 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Lô C17 – Khu A – đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Quyết định số 24/QĐ-BQLKN ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô C17 – Khu A – đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Công văn số 17760/SXD-CPXD ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 016/PMH-CT ngày 06 tháng 01 năm 2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng phê duyệt dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Quyết định số 017/PMH-CT ngày 06 tháng 01 năm 2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Văn bản số 019/PMH-CT ngày 06 tháng 01 năm 2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-BQLKN ngày 11 tháng 3 năm 2024 của Ban Quản lý Khu Nam cấp cho Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng được phép xây dựng công trình tại ô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Văn bản số 232/PMH-CT ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc thông báo khởi xây dựng công trình Khu dân cư hỗn hợp Lô C17-2.

- Văn bản số 743/PMH-CT ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Văn bản số 618/PMH-CT ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng lệnh khởi công công trình Khu dân cư hỗn hợp Lô C17-2.

- Biên bản nghiệm thu không số ngày 18 tháng 9 năm 2024 về nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình Khu dân cư hỗn hợp Lô C17-2 tại địa điểm lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, hạng mục kết cấu phần móng giữa chủ đầu tư (Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng), đơn vị TVTK Kết cấu và Kiến trúc (Công ty Tư vấn P&T Việt Nam), đơn vị TVTK Cơ Điện (Công ty Cổ phần Indochine Engineering Việt Nam), đơn vị giám sát (Công ty TNHH Quản lý DSPCons Việt Nam) và nhà thầu thi công (Công ty TNHH Xây dựng – DVKT Viễn Đông).

- Công văn số 10728/SXD-QLCLXD ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 (*phần ngầm*).

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 865/TTg ngày 16 tháng 11 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho Công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận thuê đất để liên doanh với nước ngoài xây dựng phát triển 5 cụm đô thị trong khu đô thị mới Bình Chánh – Nhà Bè, Nam Thành phố.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 540754 (*vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00021/1a QSDĐ/1345/UB*) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 15 tháng 4 năm 2002 cho Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng theo tờ bản đồ 08, thửa số 254, diện tích 12100m² tại phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 1051/TTg-KTN ngày 30 tháng 6 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc tiền sử dụng đất tại Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng.

- Phiếu báo số 1833/PB-CCT ngày 05 tháng 5 năm 2014, số 3952/PB-CCT ngày 07 tháng 8 năm 2014 của Chi cục Thuế Quận 7 về việc xác nhận nghĩa vụ tài chính.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp và bảo lãnh của Ngân hàng

- Văn bản số 5328/CNTP.HCM-KHDNFDI ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấp tín dụng đối với Dự án Khu dân cư hỗn hợp C17-2 ("*Dự án*"), trong đó:

"Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam có trụ sở chính tại 108 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam là một trong những Tổ chức tín dụng hàng đầu Việt Nam, đủ điều kiện và năng lực cho vay, thực hiện cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư có dự án bất động sản, cấp Chứng thư bảo lãnh cho Khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai phù hợp với quy định của pháp luật.

*Căn cứ đề nghị và dựa trên cơ sở đánh giá sơ bộ về pháp lý dự án, tiến độ dự án, năng lực triển khai, năng lực tài chính của Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng ("*Công ty*"), Ngân hàng trân trọng thông báo đến Quý Công ty rằng Ngân hàng chấp thuận sẽ bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai".*

- Văn bản số 1371/PMH-KDĐT ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng cam kết không thế chấp lô đất hay dự án nêu trên cho bất kỳ tổ chức tín dụng và hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung đã cam kết.

- Hợp đồng cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số HCM.DN.1844.240524 ngày 26 tháng 11 năm 2024 được ký kết giữa Công ty

TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng và Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh; trong đó:

“-*Tại mục 1.1 Điều 1 GIẢI THÍCH TỪ NGŨ: “Dự án”: Là Dự án (i) Lô C12B-2; (ii) Lô C17-2; (iii) Lô S13-2, chi tiết theo (các) phụ lục đính kèm Hợp đồng này.*

-*Tại mục 2.1 Điều 2 HẠN MỨC BẢO LÃNH: ACB cấp hạn mức bảo lãnh cho Chủ đầu tư là 600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng). Chủ đầu tư được sử dụng hạn mức bảo lãnh nói trên để đề nghị phát hành Thư Bảo lãnh từ ngày ký Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai đến hết ngày 12/6/2025 (“Thời Hạn Hạn Mức Bảo Lãnh”), trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác”.*

5. Thông tin về các nội dung khác có liên quan

Công văn số 3399/UBND ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú, Quận 7 về việc có ý kiến phản hồi đối với các nội dung đề nghị xác nhận liên quan đến Lô đất ký hiệu C17-2, phường Tân Phú, Quận 7, trong đó tại mục 2 có nội dung:

“2. *Về tình trạng tranh chấp, khiếu nại: Ủy ban nhân dân phường không nhận được văn bản, đơn thư liên quan tranh chấp, khiếu nại, kê biên từ các cơ quan có thẩm quyền, các cá nhân tại Lô đất ký hiệu C17-2”.*

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán

Tổng cộng có 19 căn hộ ở thuộc Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 (*đính kèm Danh sách chi tiết*).

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán

Căn cứ hồ sơ đề nghị của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (*Văn bản số 1348/PMH-PKD&TT ngày 16 tháng 12 năm 2024*); tiến độ xây dựng công trình nhà ở được Thanh tra Sở Xây dựng kiểm tra, ghi nhận tại Công văn số 8074/TT-TTCD2 ngày 11 tháng 12 năm 2024 và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo 19 căn hộ ở thương mại hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 18, phường Tân Phú, Quận 7 (*theo tài liệu năm 2004*) đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng

1. Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực đối với hồ sơ pháp lý đính kèm và nội dung đã cam kết của Công ty tại Văn bản số 1371/PMH-KDĐT ngày 20 tháng 11 năm 2024.

2. Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Hợp đồng mua bán nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 44, 45, 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và theo Hợp đồng mẫu được quy định tại Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và quy định khác có liên quan.

4. Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán nhà ở từ bên đặt cọc để mua khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023. Sử dụng tiền đã thu từ bên mua để đầu tư xây dựng dự án đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền.

5. Việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua, đảm bảo theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết. Nếu bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì chủ đầu tư không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ. Thực hiện chế độ báo cáo thông tin, dữ liệu về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh và thông tin, dữ liệu về giao dịch bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 15 và khoản 1, 2, 3 Điều 17 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, gửi Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và quản lý theo thẩm quyền.

2. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đủ điều kiện được bán nhưng Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng không bán mà thực hiện thế chấp nhà ở này hoặc đăng ký biện pháp bảo đảm khác (*như thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hoặc hình thức thế chấp/đăng ký biện pháp bảo đảm khác*) thì việc bán nhà ở này sau khi thế chấp/đăng ký biện pháp bảo đảm khác chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có Văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

3. Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Bên được bảo lãnh) và Ngân hàng thương mại (Bên bảo lãnh) có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (theo danh sách công bố của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) đã ký kết Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư có trách nhiệm phát hành từng Thư bảo lãnh về việc Bên bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Bên được bảo lãnh đối với khách hàng (Bên nhận bảo lãnh) khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo nhu cầu, lựa chọn của từng khách hàng mua nhà ở theo Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và quy định pháp luật về bảo lãnh ngân hàng. Trường hợp bên mua nhà ở từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

4. 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.

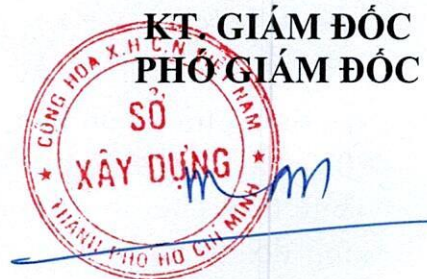
5. Triển khai thực hiện dự án theo mục tiêu đầu tư, nội dung dự án, tiến độ và các nội dung khác được quy định tại các văn bản pháp lý của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Thực hiện đầy đủ yêu cầu đối với dự án bất động sản và trách nhiệm của chủ đầu tư bất động sản, trách nhiệm của bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 11, 17, 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, theo pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư, quy hoạch, xây dựng và các quy định pháp luật khác kèm quy định hướng dẫn thực hiện có liên quan.

Sở Xây dựng thông báo đến Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: Như

- Như trên;
- VP đăng ký đất đai Thành phố (để biết);
- NH Nhà nước Việt Nam-CN TP.HCM (để biết);
- UBND Quận 7 (để phối hợp và kiểm tra);
- NH TMCP Công thương Việt Nam - CN TP.HCM (để biết);
- NH TMCP Á Châu - CN TP.HCM (để biết);
- Ban Giám đốc Sở: GD, PGD Mẫn (để báo cáo);
- Thanh tra Sở (để kiểm tra);
- Tổ CNTT-VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTN&TTBĐS^{Quốc Kỳ}.

Thư



Phạm Minh Mẫn

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



**DANH SÁCH 19 CĂN HỘ TẠI KHU DÂN CƯ HỖN HỢP
LÔ C17-2, KHU A, KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM THÀNH PHỐ,
PHƯỜNG TÂN PHÚ, QUẬN 7 ĐỦ ĐIỀU KIỆN BÁN NHÀ Ở
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

(Đính kèm Công văn số **12903** /SXD-PTN&TTBĐS ngày **31**. tháng 12 năm
2024 của Sở Xây dựng)

Stt	Loại nhà	Tầng	Mã Căn hộ/Ký hiệu (kèm Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-BQLKN ngày 11 tháng 3 năm 2024 của Ban Quản lý Khu Nam)	
			Mã căn hộ	Ký hiệu
1	Căn hộ	4-5	3.01	R-B1-1
2	Căn hộ	4-5	3.02	R-A1-1
3	Căn hộ	4-5	3.03	R-A2-1
4	Căn hộ	4-5	3.04	R-A2-2
5	Căn hộ	4-5	3.05	R-B2-1
6	Căn hộ	4-5	3.06	R-C1-1
7	Căn hộ	4-5	3.07	R-C2-1
8	Căn hộ	4-5	3.08	R-C3-1
9	Căn hộ	4-5	3.09	R-C4-1
10	Căn hộ	4-5	3.10	R-C4-2
11	Căn hộ	4-5	3.11	R-C5
12	Căn hộ	4-5	3.12	R-C3-2
13	Căn hộ	4-5	3.13	R-C2-2
14	Căn hộ	4-5	3.14	R-C1-2
15	Căn hộ	4-5	3.15	R-B2-1
16	Căn hộ	4-5	3.16	R-A2-3
17	Căn hộ	4-5	3.17	R-A2-4
18	Căn hộ	4-5	3.18	R-A1-2
19	Căn hộ	4-5	3.19	R-B1-2

Thư

