

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: **6875** /SXD-PTN&TTBĐS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 7 năm 2024

V/v thông báo điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 889 căn hộ tại dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc  
(Địa chỉ: P26-03, Saigon Centre, Tháp 2, số 67 đường Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 0711/2024/PL-SXD ngày 11 tháng 7 năm 2024 (đính kèm hồ sơ theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 2400005/TNHS-HĐV-TM ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Sở Xây dựng) của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc về xác nhận đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 889 căn hộ tại dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13 đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (chủ đầu tư cam kết không có thể chấp quyền sử dụng đất nhưng có thể chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là 923 căn hộ trong dự án tại Ngân hàng thương mại). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin chung về dự án** (theo Công văn số 5127/UBND-ĐT ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8755447382, chứng nhận lần đầu, ngày 06 tháng 8 năm 2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Công văn số 363/HĐXD-QLDA ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình)

- Tên dự án : Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13. (tên thương mại là Celesta Rise)
- Địa điểm : đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.
- Tên chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc.
- Quy mô diện tích đất : 27.810,4 m<sup>2</sup>.
- Quy mô nhà ở : 923 căn hộ (gồm 34 căn hộ ở kết hợp thương mại và 889 căn hộ ở tại 05 Tháp, trong đó: Tháp T1-173 căn; Tháp T2-173 căn; Tháp T3-197 căn; Tháp T4-173 căn và Tháp T5-173 căn).



## 2. Các giấy tờ pháp lý liên quan dự án

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc cung cấp các văn bản, tài liệu (bản chính, bản sao được chứng thực đúng với bản chính), gồm:

- Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đường Nguyễn Hữu Thọ (phân khu 7, 11A, 13, 14, 16, 17, 19) thuộc xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Phú Điền làm chủ đầu tư.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 109734 (Số vào sổ cấp GCN: CT67619; Thửa đất số 42, 35 và 281; Tờ bản đồ số 19 (thửa đất số 42), 20 (thửa đất số 35) và 21 (thửa đất số 281); địa chỉ đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè; thành phố Hồ Chí Minh; diện tích 27.810,4 m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: đất xây dựng khu dân cư (xây dựng chung cư); Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06 tháng 11 năm 2017 cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Phú Lộc. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận điều chỉnh người sử dụng đất đổi tên từ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Phú Lộc thành Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc vào ngày 08 tháng 11 năm 2019.

- Công văn số 363/HĐXD-QLDA ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở cao tầng – Phân khu 13 tại huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 5127/UBND-ĐT ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Công văn số 5128/UBND-ĐT ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về công nhận chủ đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 8755447382, chứng nhận lần đầu ngày 06 tháng 8 năm 2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp cho Công ty Đầu tư Địa ốc Phú Lộc.

- Quyết định số 2603/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (tại Phân khu 13, diện tích 27.810,4 m<sup>2</sup>).

- Công văn số 269/HĐXD-DA ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) về đóng dấu thẩm định bản vẽ thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.



- Công văn số 452/HĐXD-DA ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) về bổ sung cầu nổi đi bộ trong công trình Khu nhà ở cao tầng Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Văn bản số 05-22/TĐTK-HKS ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàng Kim Sơn về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13 tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Quyết định số 2206-CR-PDDA ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc phê duyệt dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Công văn số 1876/UBND-ĐT ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về gia hạn văn bản công nhận chủ đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Quyết định số 2206-CR-PDTKXD ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Quyết định số 2206-CR-PDTKTC ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Giấy phép xây dựng số 39/GPXD ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc được phép xây dựng công trình Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Thông báo số PL/PRJ/L/2022/08-4 ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc về khởi công xây dựng công trình đối với công trình xây dựng Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Biên bản số CR-HBC-CS-CIS-001 ngày 13 tháng 6 năm 2023 về nghiệm thu hoàn thành hạng mục móng công trình Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số 01/2024-HĐBL/NHCT908-PHU LOC ngày 19 tháng 02 năm 2024 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam-Chi nhánh 4 Thành phố Hồ Chí Minh (là Bên bảo lãnh) và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc (là Bên được bảo lãnh); Hợp đồng bảo lãnh được ký kết nhằm quy định những thỏa thuận điều chỉnh việc Bên bảo lãnh phát Thư bảo lãnh (là cam kết của Bên bảo lãnh đối với Bên nhận bảo lãnh (là khách hàng mua/thuê mua nhà ở trong dự án) về việc Bên bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Bên nhận bảo lãnh khi đến thời hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết tại Hợp đồng cơ sở nhưng Bên được bảo lãnh không bàn giao nhà ở cho Bên nhận bảo lãnh và Bên được bảo lãnh không thực

SỞ  
DỰ  
HỒ



hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng cơ sở đã ký kết với Bên nhận bảo lãnh. Bên bảo lãnh đồng ý cấp cho Bên được bảo lãnh các Thư bảo lãnh bằng VNĐ với tổng số tiền tối đa sau quy đổi tại mọi thời điểm không vượt quá 1.500 tỷ đồng.

- Công văn số 249/GĐ-DDCN ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) có ý kiến về kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình đối với hạng mục phân cọc, kết cấu ngầm, thân thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, theo đó kết luận “*công trình đã cơ bản hoàn thành xây dựng kết cấu xây thô, hiện đang lắp đặt thiết bị cơ điện và công tác hoàn thiện*”.

- Văn bản số 0711/2024/PL-SXD ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc cam kết chưa thế chấp quyền sử dụng đất, chưa ký hợp đồng mua bán nhà ở của dự án cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào; cam kết thực hiện giải chấp các căn hộ/căn nhà thuộc dự án đối với các căn hộ/căn nhà thuộc đối tượng thế chấp tài sản theo giao dịch vay với Vietinbank trước khi ký kết hợp đồng mua bán, phù hợp với các quy định của pháp luật.

- Văn bản số 1113/CV-CN4-KHDN FDI ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam-Chi nhánh 4 Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc không phải giải tỏa, giải chấp tài sản đảm bảo và được quyền bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

### **3. Về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh**

Căn cứ quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ; đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc tại Văn bản số 0711/2024/PL-SXD ngày 11 tháng 7 năm 2024, đính kèm hồ sơ, giấy tờ pháp lý nêu trên (*do Công ty cung cấp*) và tiến độ xây dựng công trình nhà ở tại dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có ý kiến tại Công văn số 249/GĐ-DDCN ngày 22 tháng 3 năm 2024 và Thanh tra Sở Xây dựng có ý kiến tại Công văn số 4662/TT-TTCD2 ngày 26 tháng 7 năm 2024; Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

a) 889 căn hộ tại dự án Khu chung cư cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh (*đính kèm Phụ lục*) do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc làm chủ đầu tư **phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 trong trường hợp chủ đầu tư đã giải chấp/xóa đăng ký thế chấp tài sản đảm bảo 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.

b) Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc đã thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là 923 căn hộ trong dự án Khu chung cư cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè tại Ngân hàng thương mại nên **trước** khi bán nhà ở trong dự án, chủ đầu tư **phải** thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp và giải chấp/xóa đăng ký thế chấp tài sản đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và các quy định pháp luật khác có liên quan

- Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nêu trên nhưng Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc không bán, cho thuê mua nhà ở (sau khi giải chấp/rút bớt tài sản thế và xóa đăng ký/đăng ký thay đổi nội dung thế chấp tài sản bảo đảm theo đề nghị của Sở Xây dựng như trên) mà thực hiện đăng ký thêm các biện pháp bảo đảm khác thì việc bán, cho thuê mua 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 điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, 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 50% 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 khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc (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 **phải** 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 đối với từng bên mua/thuê mua nhà ở, đảm bảo theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 13 Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng và các quy định pháp luật khác có liên quan về bảo lãnh ngân hàng.



- 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 nhà đầu tư dự án phát triển 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 pháp luật khác kèm 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 xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với nhà ở trong dự án phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; 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 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 tháng 6 năm 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 Địa ốc Phú Lộc 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 0711/2024/PL-SXD ngày 11 tháng 7 năm 2024.

Sở Xây dựng thông báo đến Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- VP đăng ký đất đai Thành phố (để biết);
- NH Nhà nước Việt Nam-Chi nhánh TPHCM (để biết);
- UBND huyện Nhà Bè (để phối hợp và kiểm tra);
- Ngân hàng Vietinbank-Chi nhánh 4 TPHCM (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&TTBDS.

DT: TTB

*Phạm Minh Mẫn*

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phạm Minh Mẫn**