

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: **1068** /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **26** tháng 5 năm 2025

V/v hồ sơ đề nghị của Công ty
Cổ phần Kinh doanh Bất động sản
Thái Bình về xác nhận nhà ở hình
thành trong tương lai đủ điều kiện
được bán đối với 1.044 căn hộ tại
dự án Khu cao tầng thuộc Khu nhà ở
4,2777 ha tại phường Thạnh Mỹ Lợi,
Thành phố Thủ Đức

Kính gửi: Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình
(địa chỉ: số 65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 12/2025-CV-TB ngày 08/5/2025 (đính kèm hồ sơ) của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 1.044 căn hộ tại dự án Khu cao tầng thuộc Khu nhà ở diện tích 4,2777 ha tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H29.18-250509-0023 ngày 09/05/2025 của Bộ Phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Sở Xây dựng). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản

Theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Tại điểm d khoản 2 Điều 23 nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, quy định: “Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định **tại các điểm a, b, c, d, đ, h, i, k, l, m, n, o, p, q khoản 1 và khoản 2 Điều 19** của Luật này”.

Dẫn chiếu đến điểm k khoản 1 Điều 19 nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn, quy định: “**Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật**”.

- Tại khoản 6 Điều 24 điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, quy định: “**Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật này**”. Dẫn chiếu đến điểm a khoản 2 Điều 14, quy định: “**Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này**”.

- Tại Điều 11 yêu cầu đối với dự án bất động sản, quy định:

“1. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.



2. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị.

3. Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan.

4. Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng.

5. Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài việc đáp ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở”.

- Tại Điều 26 bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, quy định:

“1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp 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 (sau đây gọi chung là ngân hàng bảo lãnh).

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 với bên mua, thuê mua trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai bao gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ bên mua, thuê mua và khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho bên mua, thuê mua khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết.

2. Trường hợp ngân hàng bảo lãnh chấp thuận cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư thì ngân hàng bảo lãnh và chủ đầu tư sẽ ký thỏa thuận cấp bảo lãnh về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này.

Căn cứ vào thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, ngân hàng bảo lãnh gửi chủ đầu tư dự án bất động sản văn bản cam kết khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua, thuê mua nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết này cho bên mua, thuê mua khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

3. Khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua, thuê mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Trong trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình

thì các bên không phải thực hiện quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này đối với bên mua, thuê mua đã ký hợp đồng. Việc bên mua, thuê mua 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, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

4. Căn cứ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai giữa chủ đầu tư và bên mua, thuê mua do chủ đầu tư cung cấp, ngân hàng bảo lãnh có trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho bên mua, thuê mua đã ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng và gửi cho chủ đầu tư để chủ đầu tư cung cấp cho từng bên mua, thuê mua đã ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

.... 8. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng. Quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều này không áp dụng đối với bán, cho thuê mua nhà ở xã hội...”.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng

2.1. Về thành phần hồ sơ do Công ty cung cấp kèm theo Văn bản số 12/2025-CV-TB ngày 08/5/2025

2.1.1. Liên quan việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư

- Theo Quyết định số 6276/QĐ-UBND ngày 01/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở diện tích 4,2777 ha tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, tại Điều 2 về trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị liên quan, có nội dung: “*Giao Sở Tài chính hướng dẫn Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình thực hiện các thủ tục về nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định*”.

- Theo Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 103759 (Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT79006; Thửa đất số 242, 243, Tờ bản đồ số 18 (theo tài liệu bản đồ năm 2004; Diện tích: 18.282,5 m²; Mục đích sử dụng: đất ở chung cư đối với thửa đất số 242 có diện tích 16.694 m²) được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình vào ngày 06/12/2019; Trong đó tại phần Ghi chú có nội dung:

“... - Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất bổ sung sau khi cơ quan có thẩm quyền xác định lại và có thông báo chính thức.

- Công ty chưa được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho tới khi có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất theo quy định”.

X.H.C.
SỞ
Y DƯ
HỒ

Qua rà soát, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình chưa cung cấp văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận Công ty đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất bổ sung của dự án Khu nhà ở diện tích 4,2777 ha tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức đối với Nhà nước.

2.1.2. Liên quan thời gian và tiến độ thực hiện dự án

Theo Công văn số 5132/UBND-ĐT ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở diện tích 4,2777 ha tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, tại điểm 15 thời gian và tiến độ thực hiện dự án, có nội dung: “3,5 năm kể từ ngày ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư”.

Qua rà soát, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình chưa cung cấp văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh, kéo dài tiến độ và thời gian thực hiện dự án.

2.1.3. Liên quan công tác bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai

Qua rà soát, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình chưa cung cấp văn bản của Ngân hàng thương mại về việc đồng ý thực hiện các thủ tục liên quan công tác cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.

2.2. Đề nghị của Sở Xây dựng

Để có cơ sở giải quyết đề nghị của chủ đầu tư theo quy định, Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình thực hiện các nội dung sau:

- Cung cấp văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về xác nhận Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất bổ sung của dự án Khu nhà ở diện tích 4,2777 ha tại phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức đối với Nhà nước.

- Liên hệ Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức để được hướng dẫn thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh, kéo dài tiến độ thực hiện dự án) theo quy định pháp luật về đầu tư.

- Liên hệ Ngân hàng thương mại để có được văn bản của Ngân hàng thương mại về việc đồng ý thực hiện các thủ tục liên quan công tác cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản Thái Bình biết và thực hiện theo quy định. Đề nghị Công ty liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Sở Xây dựng để nhận lại hồ sơ đã nộp kèm theo Văn bản số 12/2025-CV-TB ngày 08/5/2025. Sau khi Công ty hoàn chỉnh hồ sơ, Sở Xây dựng sẽ tiếp nhận và giải quyết theo quy định (*Lưu ý: nếu quá 30 ngày từ ngày phát hành văn bản này mà chủ đầu tư không nhận lại hồ sơ thì Sở Xây dựng sẽ không chịu trách nhiệm về việc bảo quản hồ sơ theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H29.18-250509-0023 ngày 09/05/2025*)./.

Nơi nhận: *MM*

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND Thành phố Thủ Đức;
- BGĐ Sở: Q.GĐ, PGĐ Mẫn (để báo cáo);
- Thanh tra Sở (để biết);
- Tổ CNTT – VPS (đăng website);
- Lưu: VT, PTĐT.

ĐT: TTB *Ph*



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Phạm Minh Mẫn



