TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Parkland 53 phải giải chấp ngân hàng trước khi bán 619 căn hộ tại TP. Thủ Đức

09:24 17/09/2021

Sở Xây dựng TP. HCM cho biết, do Công ty TNHH Parkland 53 (Parkland 53) đã thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai dự án "Khu nhà ở và Trung tâm thương mại – Văn phòng" (tại phường An Phú, TP. Thủ Đức) nên trước khi bán, cho thuê mua 619 căn hộ tại đây, Parkland 53 phải thực hiện phải giải chấp ngân hàng.

Cụ thể, ngày 15/9/2021, Phó giám đốc Sở Xây dựng TP. HCM Huỳnh Thanh Khiết đã có văn bản 8904/SXD-PTN&TTBDS về việc bán nhà hình thành trong tương lai đối với 619 căn hộ chung cư thuộc dự án "Khu nhà ở và Trung tâm thương mại- văn phòng" tại phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. HCM.



Dự án nghìn tỷ của Parkland 53 có vị trí đắc địa tại TP Thủ Đức. (Ảnh: KT)

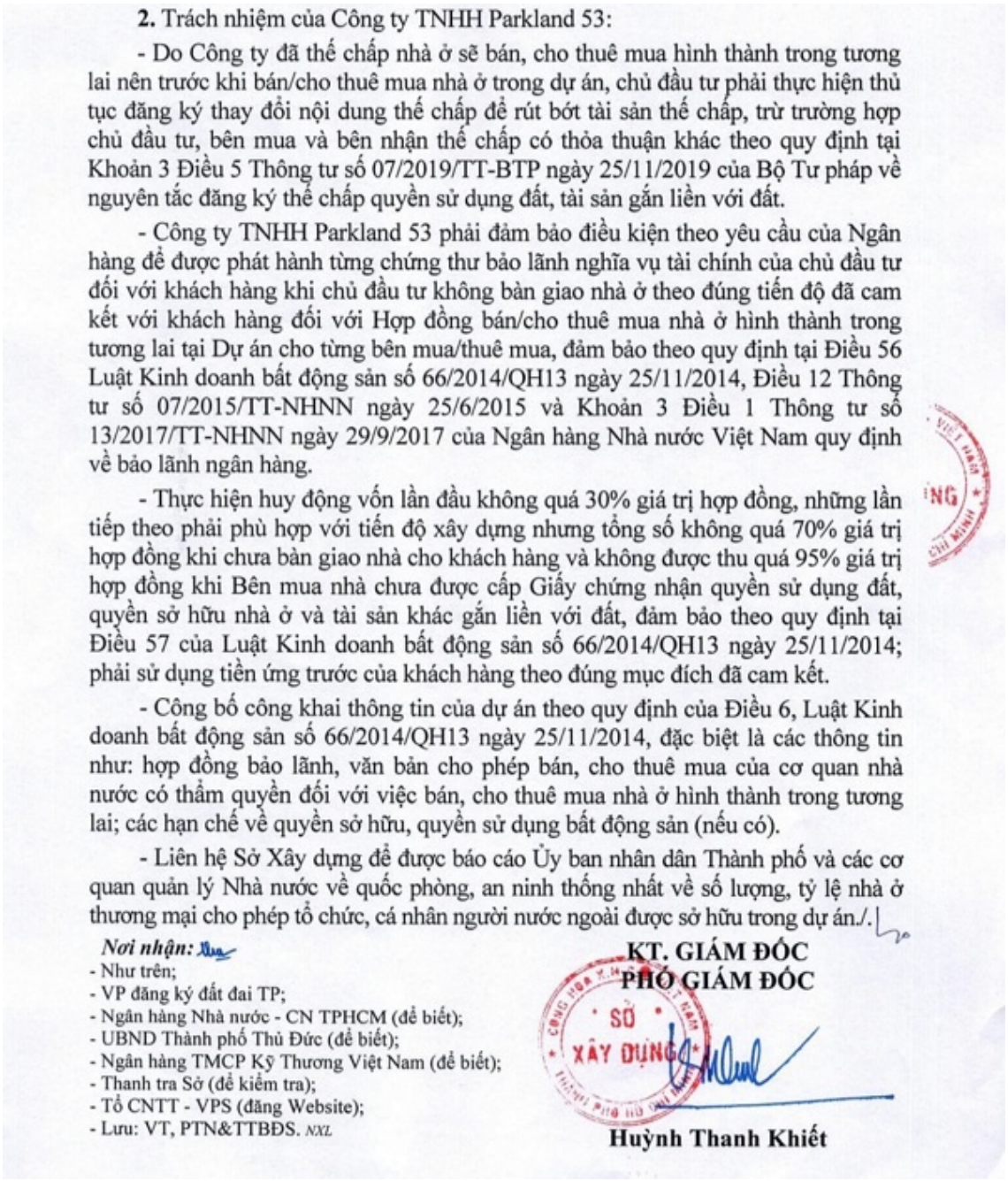
Theo đó dự án có diện tích đất 11.615m2 do Công ty TNHH Parkland 53 làm chủ đầu tư với 619 căn hộ.

Sở Xây dựng cho biết, căn cứ quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các pháp lý liên quan đến dự án, thì 619 căn hộ nói trên đủ điều kiện được bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Tuy nhiên do Công ty đã thế chấp nhà ở sẽ bán/cho thuê mua hình thành trong tương lai nên Sở Xây dựng TP. HCM yêu cầu trước khi bán/cho thuê mua nhà ở trong dự án chủ đầu tư phải thay đổi nội dung đăng ký và rút bớt tài sản thế chấp, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua, bên nhận thế chấp có thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư phải đảm bảo điều kiện theo yêu cầu của ngân hàng để được phát hành từng chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ cam kết với khách hàng mua nhà.

“Trách nhiệm của Công ty TNHH Parkland 53: 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 nhà 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 của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014; phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết”, văn bản 8904/SXD-PTN&TTBDS của Sở Xây dựng TP. HCM chỉ rõ.



2. Trách nhiệm của Công ty TNHH Parkland 53:

- Do Công ty đã thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua hình thành trong tương lai nên trước khi bán/cho thuê mua nhà ở trong dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp để rút bớt tài sản thế chấp, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua và bên nhận thế chấp có thỏa thuận khác theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp về nguyên tắc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Công ty TNHH Parkland 53 phải đảm bảo điều kiện theo yêu cầu của Ngân hàng để được 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 số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014, Điều 12 Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 và Khoản 3 Điều 1 Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- 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 nhà 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 của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014; phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

- 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 25/11/2014, 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 người nước ngoài được sở hữu trong dự án./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- VP đăng ký đất đai TP;
- Ngân hàng Nhà nước - CN TPHCM (để biết);
- UBND Thành phố Thủ Đức (để biết);
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (để biết);
- Thanh tra Sở (để kiểm tra);
- Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTN&TTBĐS. NXL

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Huỳnh Thanh Khiết

Một phần văn bản số 8904/SXD-PTN&TTBDS của Sở Xây dựng TP. HCM. (Ảnh: KT)

Ngoài ra, Parkland 53 phải 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 25/11/2014, 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).

Bên cạnh đó, chủ đầu tư của dự án“Khu nhà ở và Trung tâm thương mại – Văn phòng” (tại phường An Phú, TP. Thủ Đức) phải 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 người nước ngoài được sở hữu trong dự án.

Được biết, Công ty TNHH Parkland 53 có địa chỉ tại Số 628A, Đường An Bình, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. HCM với Mã số thuế: 0313502921 và người đại diện pháp luật là bà Phan Thu Vân. Công ty này hoạt động từ ngày 22/10/2015 (Giấy phép kinh doanh: 0313502921) với lĩnh vực đăng kí kinh doanh gồm: Kinh doanh bất động sản; quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu; chủ sử dụng hoặc đi thuê,...

Dự án Khu nhà ở và Trung tâm thương mại - văn phòng tại phường An Phú, TP Thủ Đức có diện tích đất 11.615m2 do Công ty TNHH Parkland 53 làm chủ đầu tư và CTCP Đầu tư Xây dựng Newtecons là đơn vị thi công.

Dự án cao 44 tầng nổi với tổng vốn đầu hơn 2.300 tỷ đồng. Bao gồm 619 căn hộ, khu thương mại và khu văn phòng.

Trước đó, vào 12/2018, chủ đầu tư đã thế chấp khoản lợi thu được từ việc khai thác dự án này tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank).

Đầu tháng 6 vừa qua, Techcombank đã có các công văn chấp thuận bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án và đồng ý sẽ cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai cho các khách hàng, đảm bảo quyền lợi được bàn giao nhà đúng thời hạn.

Vũ Lê – Hoàng Dương