

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: **3126** /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **07** tháng 8 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong
tương lai đủ điều kiện được bán
đối với 2.093 căn hộ ở tại Tháp 5,
Tháp 6, Tháp 7, Tháp 8, Tháp 9,
Tháp 10-11, Tháp 12 thuộc dự án
Khu chung cư cao tầng CC1 và
Khu chung cư cao tầng CC5,
phường An Phú, Thành phố Thủ Đức
Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường
Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
(địa chỉ: 2W Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây,
Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 153/TTr-DXG ngày 24/7/2025 (đính kèm hồ sơ) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh về thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 2.093 căn hộ ở tại Tháp 5, Tháp 6, Tháp 7, Tháp 8, Tháp 9, Tháp 10-11, Tháp 12 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H29.18.250324-0123 ngày 24/7/2025 của Trung tâm phục vụ hành chính công thuộc Sở Xây dựng). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án

- Tên dự án : Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5.
- Địa chỉ : thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
- Địa chỉ trụ sở của chủ đầu tư: 2W Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Tổng diện tích khu đất: 42.903,8 m².
- Quy mô nhà ở : 3.175 căn hộ ở (gồm: Tháp 1-2 (534 căn hộ); Tháp 3 (274 căn); Tháp 4 (274 căn); Tháp 5 (274 căn); Tháp 6 (267 căn); Tháp 7 (274 căn); Tháp 8 (258 căn); Tháp 9 (262 căn); Tháp 10-11 (498 căn); Tháp 12 (260 căn) (theo Công văn số 323/HĐXD-QLDA ngày 23/6/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng).

- Tiến độ thực hiện dự án: đến ngày 25 tháng 01 năm 2026 (theo Quyết định 335/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

- Nội dung đề nghị của chủ đầu tư: đề nghị xác nhận 2.093 căn hộ ở tại Tháp 5, Tháp 6, Tháp 7, Tháp 8, Tháp 9, Tháp 10-11, Tháp 12 trong tổng số 3.175 căn hộ ở thuộc dự án Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh) đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai (theo Văn bản số 153/TTr-DXG ngày 24/7/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh).

II. Pháp lý của dự án

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh cung cấp hồ sơ đính kèm theo Văn bản số 153/TTr-DXG ngày 24/7/2025 gồm các văn bản (bản chính hoặc bản sao được chứng thực đúng với bản chính hoặc bản sao có đối chiếu với bản chính) như sau:

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

- Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 18/7/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án hạ tầng kỹ thuật toàn khu 33,2 ha và đầu tư xây dựng giai đoạn 1-Khu chung cư cao tầng CC2 và Khu nhà ở thấp tầng OTM2 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2 do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án đầu tư xây dựng giai đoạn 2-Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2 do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 4068/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2 do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm chủ đầu tư (theo đó chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2 với diện tích đất là 42.903,8 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 380114, số vào sổ cấp GCN: CT20977 và số BK 380115, số vào sổ cấp GCN: CT20975 ngày 05/4/2013) từ Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh).

- Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5 tại phường An Phú, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức) (cấp lần đầu: ngày 16/6/2017; Điều chỉnh lần thứ 01: ngày 25/01/2022); trong đó có nội dung: "Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất xanh".

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

- Công văn số 200/SGTVT-GTT ngày 08/6/2009 của Sở Giao thông vận tải về xác định mép bờ cao rạch Giồng Ông Tố, rạch Mương Kinh tại vị trí dự án Khu 90 ha Nam Rạch Chiếc thuộc phường An Phú, Quận 2.

- Công văn số 4794/SGTVT-XD ngày 16/8/2010 của Sở Giao thông vận tải về góp ý nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Nam Rạch Chiếc 90,31836 ha, Quận 2.

- Công văn số 553/SGTVT-CTN ngày 25/01/2011 của Sở Giao thông vận tải về đánh giá hiện trạng và định hướng tiêu thoát nước cho các dự án: Sài Gòn Sport City, Khu liên hiệp Thể dục thể thao Quốc gia Rạch Chiếc, sân Golf-Thể dục thể thao-Nhà ở Rạch Chiếc, Khu 90 ha Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, Quận 2.

- Công văn số 548/UBND-ĐTMT ngày 08/02/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện quy hoạch và định hướng tiêu thoát nước cho các dự án đầu tư tại phường An Phú, Quận 2.

- Công văn số 3105/SGTVT-CTN ngày 30/5/2011 của Sở Giao thông vận tải về định hướng hệ thống thoát nước trong dự án 30 ha tái định cư và dự án 30 ha do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm chủ đầu tư thuộc khu 90 ha Nam Rạch Chiếc, Quận 2.

- Công văn số 509/TC-QC ngày 25/11/2011 của Cục Tác Chiến (thuộc Bộ Tổng tham mưu) về chấp thuận độ cao tính không công trình.

- Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28/11/2011 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc diện tích 60,21 ha, phường An Phú, Quận 2 (phần quy hoạch kiến trúc và giao thông).

- Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 60,21 ha) (điều chỉnh Khu chung cư cao tầng 1, 5 – ký hiệu CC1, CC5) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31 ha), tại phường An Phú, Quận 2.

- Quyết định số 86/2019/PLDA ngày 06/8/2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư cao tầng 1, 5 - ký hiệu CC1, CC5 (Gem Riverside) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2.

- Công văn số 323/HĐXD-QLDA ngày 23/6/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng 1, 5 - ký hiệu CC1+CC5 (Gem Riverside) thuộc dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1401/TD-PCCC-P4 ngày 29/6/2020 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn (thuộc Bộ Công an) chứng nhận công trình Khu chung cư cao tầng

1, 5 - ký hiệu CC1+CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, Quận 2.

- Công văn số 610/HĐXD-QLTK ngày 12/11/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Khu chung cư cao tầng 1, 5 - ký hiệu CC1+CC5 (Gem Riverside) thuộc dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2.

- Quyết định số 65/VEN-20 ngày 17/11/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh về việc phê duyệt bản vẽ thiết kế kỹ thuật Khu chung cư cao tầng 1, 5 - ký hiệu CC1, CC5 (Gem Riverside) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2.

- Quyết định số 2010/QĐ-BTNMT ngày 26/8/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5 tại phường An Phú, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức)”.

- Quyết định số 50/VEN-20 ngày 30/8/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh về việc phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công Khu chung cư cao tầng 1, 5 - ký hiệu CC1, CC5 (Gem Riverside) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Quận 2.

- Giấy phép xây dựng số 37/GPXD ngày 12/9/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh được phép xây dựng công trình: Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức.

- Thông báo khởi công xây dựng công trình xây dựng số 69/2024/TBKC/DA ngày 23/9/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.

- Biên bản số 08/NTHTGD ngày 23/7/2025 về nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng toàn hầm công trình Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 330/KTCN-CD3 ngày 30/7/2025 của Phòng Kiểm tra chuyên ngành (thuộc Sở Xây dựng) có ý kiến đối với hiện trạng công trình, theo đó ghi nhận: “*Công trình đã thi công xong toàn bộ phần móng trong dự án Khu chung cư cao tầng CC1 và CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường Bình Trưng (trước đây là phường An Phú, Thành phố Thủ Đức)*”.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 3686/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt giá đất đối với Khu nhà ở chung cư cao tầng 1, 5 – ký hiệu CC1, CC5, tại phường An Phú, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức) khi thay đổi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh làm chủ đầu tư.

- Thông báo nộp tiền số 126/TB-CTTPHCM ngày 04/01/2024 của Cục Thuế Thành phố về tiền thuê đất, thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.

- Thông báo số 2505/TB-CCTTPTĐ ngày 23/01/2024 của Chi Cục Thuế Thành phố Thủ Đức về việc xác nhận thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 380114 (Số vào sổ cấp GCN: CT20977; Thửa đất số: 60, 43 – Tờ bản đồ số: 62, 56, BĐC phường An Phú, Quận 2 (theo tài liệu năm 2003); Diện tích 27.213,3 m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (xây dựng khu chung cư); Thời gian sử dụng: 50 năm, kể từ ngày 11/5/2009 đến ngày 11/5/2059) được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc vào ngày 05/4/2013; trong đó tại phần Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận có nội dung:

+ Ngày 08/01/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận nội dung: *“Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ... (theo Quyết định số 4068/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An phú, Quận 2: cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh được chuyển nhượng từ Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc”*.

+ Ngày 26/7/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận nội dung: *“Người sử dụng đất đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh”*.

+ Ngày 21/4/2025, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận nội dung: *“Đã xóa đăng ký thế chấp”*.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 380115 (Số vào sổ cấp GCN: CT20975; Thửa đất số: 60 – Tờ bản đồ số: 62, BĐC phường An Phú, Quận 2 (theo tài liệu năm 2003); Diện tích 15.690,5 m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (xây dựng khu chung cư); Thời gian sử dụng: 50 năm, kể từ ngày 11/5/2009 đến ngày 11/5/2059) được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc vào ngày 05/4/2013; trong đó tại phần Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận có nội dung:

+ Ngày 08/01/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận nội dung: *“Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ... (theo Quyết định số 4068/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An phú, Quận 2: cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh được chuyển nhượng từ Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc”*.

+ Ngày 26/7/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận nội dung: *“Người sử dụng đất đổi tên từ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh”*.

+ Ngày 21/4/2025, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận nội dung: *“Đã xóa đăng ký thế chấp”*.

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

- Văn bản số 153/TTr-DXG ngày 24/7/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh “cam kết không thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 382114, số vào sổ: CT 20977 ngày 05/04/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 382115, số vào sổ: CT 20975 ngày 05/04/2013 của Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố cấp cho Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc và được cập nhật tên Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh ngày 26/7/2018”.

- Thông báo số 207/TB-MB-HCM ngày 05/5/2025 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt phương án cấp tín dụng dự án Khu chung cư cao tầng CC1 và CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; trong đó có nội dung: “Phương án phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; Giá trị tối đa: 1.000 tỷ đồng; Mục đích: phát hành bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo khoản tiền ứng trước của Người mua nhà khi Công ty không bàn giao nhà ở đúng theo cam kết đã quy định trong Hợp đồng/Phụ lục Hợp đồng mua bán căn hộ kèm theo của dự án nêu trên; Bên được bảo lãnh: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh; Bên nhận bảo lãnh: Người mua nhà ở hình thành trong tương lai; Thời gian bảo lãnh: Thư bảo lãnh có hiệu lực từ ngày phát hành Thư bảo lãnh đến thời điểm sau 30 ngày kể từ ngày bàn giao/ngày giao, nhận nhà cuối cùng cho Người mua nhà theo Hợp đồng mua bán/thuê mua,...”.

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần; Mã số doanh nghiệp: 0303104343; Đăng ký lần đầu: ngày 23/11/2007; Đăng ký thay đổi lần thứ 29: ngày 28/3/2023.

- Văn bản số 153/TTr-DXG ngày 24/7/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh “Cam kết chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực về các thông tin của Dự án được cung cấp cho Quý cơ quan và các cam kết dưới đây:

“ + 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;

+ Dự án không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Dự án không thuộc trường hợp cấm giao dịch; Dự án không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

+ Cam kết ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua 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”.

- Văn bản số 123/2025/DXG-PLDA ngày 18/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh cam kết nội dung: “Hiện dự án Khu chung cư cao tầng 1,5 kỷ hiệu CC1, CC5 đang thực hiện thủ tục đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán hàng, cho thuê, cho thuê mua cho 2.093 căn hộ ở (Tháp

5, Tháp 6, Tháp 7, Tháp 8, Tháp 9, Tháp 10-11, Tháp 12) tại Sở Xây dựng. Cam kết tính đến thời điểm này Tập đoàn chưa huy động vốn, chưa thực hiện bán, chưa cho thuê, chưa cho thuê mua 2.093 căn hộ ở thuộc dự án Khu chung cư cao tầng 1,5 ký hiệu CC1, CC5 nói trên”.

- Công văn số 479/UBND ngày 10/6/2025 của Ủy ban nhân dân phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác nhận các thông tin pháp lý dự án Khu chung cư cao tầng CC1, CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh làm chủ đầu tư; theo đó Ủy ban nhân dân phường An Phú xác nhận nội dung: “Chưa nhận được đơn, văn bản đề nghị liên quan đến dự án Khu nhà ở cao tầng CC1, CC5 do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh làm chủ đầu tư: Đồng thời, theo quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023...”.

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

Theo Văn bản số 153/TTr-DXG ngày 24/7/2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh đề nghị thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 2.093 căn hộ ở (Tháp 5, Tháp 6, Tháp 7, Tháp 8, Tháp 9, Tháp 10-11, Tháp 12 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh).

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 Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh tại Văn bản số 153/TTr-DXG ngày 24/7/2025; tiến độ xây dựng công trình được ghi nhận tại Công văn số 330/KTCN-CĐ3 ngày 30/7/2025 của Phòng Kiểm tra chuyên ngành (thuộc Sở Xây dựng) và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo 2.093 căn hộ ở tại Tháp 5, Tháp 6, Tháp 7, Tháp 8, Tháp 9, Tháp 10-11, Tháp 12 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh) đủ điều kiện của 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 (đính kèm Phụ lục chi tiết của 2.093 căn hộ).

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

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 Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh tại Văn bản số 153/TTr-DXG ngày 24/7/2025 và Văn bản số 123/2025/DXG-PLDA ngày 18/6/2025.

2. Chịu trách nhiệm về đảm bảo nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để bán theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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 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 24/7/2024 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 70% 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 Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh 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 Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh 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. Trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh phải ký kết thỏa thuận cấp bảo lãnh với Ngân hàng thương mại trong nước/Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (Bên bảo lãnh) về việc Bên bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (Bên được bảo lãnh) đối với bên mua nhà ở (Bên nhận bảo lãnh) khi Công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Căn cứ thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh có trách nhiệm làm việc với Bên bảo lãnh để có được văn bản cam kết của Bên bảo lãnh khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết này cho bên mua khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Trường hợp bên mua nhà ở từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì phải được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh có trách nhiệm gửi hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Bên bảo lãnh để đề nghị Bên bảo lãnh phát hành thư bảo lãnh về việc Bên bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Công ty đối với bên mua nhà ở khi Công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong Hợp đồng cho bên mua theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và quy định pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.

4. Công ty chỉ được thực hiện việc bán nhà ở thuộc dự án nêu trên cho tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản sau khi dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận công bố thuộc danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở.

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 dự án 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 Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND phường Bình Trưng (để biết);
 - VP đăng ký đất đai Thành phố;
 - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam-Chi nhánh TP.HCM;
 - Ngân hàng TMCP Quân đội-Chi nhánh TP.HCM;
 - Ban Giám đốc Sở: GD, PGD Mẫn (để báo cáo);
 - Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
 - Lưu: VT, PTĐT (ĐT: TTB) *Ph*
- (hs: H29.18.250324-0123)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Minh Mẫn