

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: **2984**/SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **29** tháng 4 năm 2025

V/v thông báo 67 căn nhà ở thấp tầng
(biệt thự) hình thành trong tương lai
thuộc Dự án Khu nhà ở tại phường Bình
Trung Đông, thành phố Thủ Đức do
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà
Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư
đủ điều kiện bán

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên
Địa chỉ: Tầng 2, số 87A Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 15/CV-ĐN ngày 23/4/2025 (Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H29.18-250424-0017 ngày 24/4/2025) đính kèm hồ sơ liên quan của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên về đề nghị xác nhận 67 căn nhà ở thấp tầng (biệt thự) hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trung Đông, thành phố Thủ Đức đủ điều kiện bán (chủ đầu tư cam kết không cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất đối với 67 căn nhà ở thấp tầng (bao gồm quyền sử dụng đất) thuộc Dự án tại bất kỳ ngân hàng, cá nhân, tổ chức nào). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN (Theo Công văn số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03/11/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư Dự án Khu nhà ở phường Bình Trung Đông – Cát Lái, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

- Tên dự án : Khu nhà ở phường Bình Trung Đông, thành phố Thủ Đức;
- Địa điểm : phường Bình Trung Đông, thành phố Thủ Đức;
- Tên nhà đầu tư : Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên;
- Diện tích khu đất : 60.732 m²;
- Tổng số nhà ở : 683 căn, trong đó:
+ Biệt thự : 67 căn;
+ Chung cư : 616 căn.
- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án: đến hết năm 2026.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên cung cấp hồ sơ đính kèm theo Văn bản số 15/CV-ĐN ngày 23/4/2025 gồm các văn bản (bản chính hoặc bản sao được chứng thực đúng với bản chính) như sau:

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

- Công văn số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03/11/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Cát Lái, quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0305090745 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên, đăng ký lần đầu ngày 10/07/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 31/10/2023.

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

- Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29/3/2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732m² phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Công văn số 1262/SGTVT-KT ngày 16/02/2022 của Sở Giao thông vận tải về việc có ý kiến về phương án kết nối giao thông công trình Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở diện tích 60.732m² phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 1064/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 25/10/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức” với quy mô 60.732 m², 683 căn hộ, tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức của Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên.

- Giấy phép thi công số 362/GP-SGTVT ngày 21/02/2023 của Sở Giao thông vận tải cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên để thi công công trình Kết nối giao thông từ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông vào đường Võ Chí Công, thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình Khu nhà ở thấp tầng (biệt thự) và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 11/2023/QĐ-ĐN ngày 28/04/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên phê duyệt dự án Khu nhà ở thấp tầng (biệt thự) và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 297/TD-PCCC ngày 12/05/2023 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

- Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công số 16/2023/TB-ĐN ngày 12/5/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên cho hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 17/2023/QĐ-ĐN ngày 12/5/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giấy phép xây dựng số 28/GPXD ngày 22/5/2023 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên để thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 02/2023/QĐ-ĐN ngày 19/10/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục 67 căn nhà ở thấp tầng (biệt thự) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình số 19/2023/TB-ĐN ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên về việc khởi công xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật và 67 căn nhà ở thấp tầng (biệt thự) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 22/3/2024 được ký giữa đại diện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên), đại diện tư vấn thiết kế (Công ty Cổ phần Tư vấn Chuẩn Việt), đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3 (SCQC3), đại diện đơn vị thi công công trình (Công ty Cổ phần Xây dựng điện Hoàng Vũ) và đại diện Công ty Điện lực (Công ty Điện lực Thủ Đức) - Hạng mục Đường dây trung, hạ thế và trạm biến áp T4 (1x800)kVA-22/0.4kV - Phần trung thế.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 21/6/2024 được ký giữa đại diện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên), đại diện tư vấn thiết kế (Công ty Cổ phần Tư vấn Chuẩn Việt), đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3 (SCQC3), đại diện đơn vị thi công công trình (Công ty Cổ phần Xây dựng điện Hoàng Vũ) và đại diện Công ty Điện lực (Công ty Điện lực Thủ Đức) - Hạng mục

Đường dây trung, hạ thế và trạm biến áp T4 (1x800)kVA-22/0.4kV - Lưới điện hạ thế.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ngày 09/7/2024 được ký giữa đại diện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên), đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3 (SCQC3) và đại diện nhà thầu thi công (Công ty Cổ phần Cải Tiến Xanh) - Hạng mục Trạm xử lý nước thải và lắp đặt thiết bị công nghệ.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ngày 10/7/2024 được ký giữa đại diện Ban Quản lý dự án/Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên), đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3 (SCQC3) và đại diện nhà thầu thi công (Công ty TNHH Phát triển KTĐ) - Hạng mục hệ thống chống sét.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ngày 15/7/2024 được ký giữa đại diện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên), đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3 (SCQC3) và đại diện nhà thầu thi công (Công ty TNHH Xây dựng Phạm Lê) - Hạng mục đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, kè.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ngày 15/7/2024 được ký giữa đại diện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên), đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3 (SCQC3) và đại diện đơn vị thi công (Công ty Cổ phần Xây dựng điện Hoàng Vũ) - Hạng mục hệ thống chiếu sáng.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ngày 15/7/2024 được ký giữa đại diện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên), đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3 (SCQC3) và đại diện nhà thầu thi công (Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Triệu Hưng) - Hạng mục hệ thống cấp nước;

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ngày 17/7/2024 được ký giữa đại diện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên), đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3 (SCQC3) và đại diện nhà thầu thi công (Công ty Cổ phần Dịch vụ Bò Câu) - Hạng mục hệ thống viễn thông gồm điện thoại, internet, truyền hình cáp và phủ sóng di động.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ngày 25/7/2024 được ký giữa đại diện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên), đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3 (SCQC3) và đại diện nhà thầu thi công (Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng KIDOHU GREEN) - Hạng mục cảnh quan cây xanh.

- Công văn số 713/NT-PCCC ngày 18/12/2024 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc nghiệm thu phòng cháy chữa cháy công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 2427/TT-TTCD3 ngày 28/4/2025 của Thanh tra Sở Xây dựng.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 4859/QĐ-UBND ngày 19/9/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thuận cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Bình Trưng Đông, quận 2.

- Quyết định số 2682/QĐ-UBND ngày 30/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích 60.732m² đất tại dự án Khu nhà ở kinh doanh tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 theo giá thị trường để Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên thực hiện nghĩa vụ tài chính khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở.

- Thông báo số 7059/TB-CT ngày 01/7/2014 của Cục Thuế Thành phố về việc nộp tiền sử dụng đất.

- Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất bổ sung cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

- Thông báo số 096/TB-CCT ngày 26/06/2015 của Chi cục Thuế Quận 2 về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất.

- Quyết định số 3683/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt giá đất đối với phần diện tích được giao đất bổ sung 585m² và giá đất bổ sung do thay đổi chỉ tiêu quy hoạch (nếu có) của Dự án khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức để Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Thông báo số 27348/TB-CCTTHCM ngày 20/12/2023 của Cục thuế Thành phố về nộp tiền sử dụng đất.

- Thông báo số 204/TB-CCTTPTĐ ngày 05/01/2024 của Chi cục Thuế thành phố Thủ Đức về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước.

- 67 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đính kèm Phụ lục 1) do Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố cấp ngày 07/11/2024 cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên. Loại đất: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài; hình thức sử dụng: sử dụng riêng.

- Công văn số 625/STNMT-QLĐ ngày 17/3/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường về liên quan dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư.

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

- Văn bản số 15/CV-ĐN ngày 23/4/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên cam kết nội dung: “Không cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất đối với 67 căn nhà ở thấp tầng (bao gồm quyền sử dụng đất) thuộc Dự án tại bất kỳ ngân hàng, cá nhân, tổ chức nào”.

- 67 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*đính kèm phụ lục 1*) do Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố cấp ngày 07/11/2024 cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên. Ngày 08/11/2024, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố cập nhật thể chấp bằng quyền sử dụng đất (diện tích đất ở 30.002m² đã nộp tiền sử dụng đất) tại NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI; theo hồ sơ số 010500.TC. Ngày 25/3/2025, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố cập nhật đã xóa đăng ký thế chấp.

- Thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số 01/2024-HĐBL/NHCT106-DOAN NGUYEN ngày 07/11/2024 được ký giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên; trong đó có các nội dung sau:

Bên Nhận Bảo Lãnh: các bên mua/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án theo Hợp Đồng Cơ Sở có quyền thụ hưởng bảo lãnh do Bên Bảo Lãnh phát hành trên cơ sở yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh.

Dự Án: Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức cấu phần Khu nhà ở thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật.

Thư Bảo Lãnh: là cam kết của Bên Bảo Lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh về việc Bên Bảo Lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Bên Được 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 đã không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng Cơ Sở đã ký kết với Bên Nhận Bảo Lãnh.

Tổng số tiền bảo lãnh: tổng số tiền tối đa sau quy đổi tại mọi thời điểm không vượt quá 2.040.000.000.000 tỷ.

Thời hạn đề nghị phát hành bảo lãnh: từ ngày 07/11/2024 đến hết ngày 01/7/2026.

Số tiền bảo lãnh tối đa: được xác định bằng tổng số tiền Bên Được Bảo Lãnh được phép nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 (tối đa không vượt quá 50% giá trị Hợp Đồng Cơ Sở (không bao gồm kinh phí bảo trì/phí dự phòng (nếu có)) và các khoản tiền khác mà Bên Được Bảo Lãnh có nghĩa vụ phải hoàn lại cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp đồng Cơ Sở nếu khi đến thời hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết nhưng Bên Được Bảo Lãnh không bàn giao nhà ở cho Bên Nhận Bảo Lãnh. Đồng thời trong mọi trường hợp tổng Giá trị bảo lãnh của các Thư Bảo Lãnh phát hành theo Hợp đồng này không vượt quá số tiền bảo lãnh.

Loại bảo lãnh: Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

Nghĩa vụ được bảo lãnh: Bên Bảo Lãnh bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả của Bên Được Bảo Lãnh đối với các khoản tiền ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh để thanh toán tiền mua nhà ở của Dự án theo các Hợp Đồng Cơ Sở trong trường hợp Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo quy định tại Hợp Đồng Cơ Sở”

- Văn bản cam kết về việc phát hành Thư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai ngày 03/01/2025 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội; theo đó cam kết:

*“1. VietinBank - CN TP Hà Nội sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả Bên mua/Bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án (sau đây gọi tắt là “**Bên Mua/Bên Thuê Mua**”) lựa chọn có bảo lãnh thuộc Dự án được VietinBank - CN TP Hà Nội chấp thuận bảo lãnh quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh;*

2. VietinBank - CN TP Hà Nội cam kết không hủy ngang thanh toán cho Bên Mua/Bên Thuê Mua số tiền bảo lãnh tối đa (tương ứng với số tiền theo từng Thư Bảo Lãnh cụ thể là tổng số tiền Chủ Đầu Tư được phép nhận ứng trước của Bên Mua/Bên Thuê Mua theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 (tối đa không vượt quá 50% giá trị Hợp đồng Cơ Sở (không bao gồm kinh phí bảo trì/phí dự phòng (nếu có)) và các khoản tiền khác mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải hoàn lại cho Bên Mua/Bên Thuê Mua theo Hợp Đồng Cơ Sở nếu khi đến thời hạn bàn giao nhà đã cam kết nhưng Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở cho Bên Mua/Bên Thuê Mua) khi nhận được đầy đủ và hợp lệ hồ sơ yêu cầu thanh toán của Bên Mua/Bên Thuê Mua với hình thức và nội dung phù hợp với yêu cầu cụ thể của từng Thư Bảo Lãnh. Hồ sơ yêu cầu thanh toán cần phải kèm theo Thư Bảo Lãnh do VietinBank - CN TP Hà Nội phát hành.”

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

- Công văn số 191/UBND ngày 02/4/2025 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức về việc xác nhận các thông tin pháp lý tại dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư, trong đó có nội dung: đối với điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Dự án Đoàn Nguyên tại thửa đất số 108, 59 tờ bản đồ số 37 và 38 đã có Quyết định số 115/2025/QĐST-DS ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh công nhận sự thỏa thuận và đơn xin rút đơn yêu cầu ngăn chặn của ông Hiệp và bà Tuyên. Sau khi có Quyết định của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, đến nay Ủy ban nhân dân Phường chưa nhận được đơn, văn bản đề nghị liên quan đến 67 căn nhà, đất thấp tầng thuộc Dự án tại trụ sở Ủy ban nhân dân Phường.

- Văn bản số 15/CV-ĐN ngày 23/4/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên cam kết nội dung:

“67 căn nhà ở thấp tầng và quyền sử dụng đất của Dự Án không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, không thuộc trường hợp bị cấm hoặc đình chỉ giao dịch và cũng không thuộc trường hợp bị kê biên để đảm bảo thi hành án”.

III. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN

Tổng cộng có 67 căn nhà ở thấp tầng (biệt thự) hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư đủ điều kiện bán (đính kèm Phụ lục 2).

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 Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên (đính kèm Văn bản số 15/CV-ĐN ngày 23/4/2025); tiến độ xây dựng công trình nhà ở được Thanh tra Sở Xây dựng kiểm tra, ghi nhận tại Văn bản số 2427/TT-TTCD3 ngày 28/4/2025 và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo 67 căn nhà ở thấp tầng (biệt thự) hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư đủ điều kiện bán đối với 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 ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYỄN

1. Chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực về các thông tin liên quan dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã cung cấp cho Sở Xây dựng tại hồ sơ pháp lý đính kèm và nội dung đã cam kết của Công ty tại Văn bản số 15/CV-ĐN ngày 23/4/2025.

2. Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để bán theo quy định tại Điều 24 của 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 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 24/7/2024 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 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 Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên 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 Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên không bán mà thực hiện thế chấp hoặc đăng ký thêm 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 lại 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 TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên 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 đối với bên mua nhà ở 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 TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên 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 TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên 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 có trách nhiệm gửi hợp đồng mua nhà ở 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. 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 có ý kiến tỷ lệ nhà ở thương mại cho phép tổ chức, cá nhân người 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 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 TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên được 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-CN TP.HCM (để biết);
- UBND thành phố Thủ Đức (để phối hợp và kiểm tra);
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội (để biết);
- Ban Giám đốc Sở: GD, PGD Mẫn (để báo cáo);
- Thanh tra Sở (để kiểm tra);
- Thanh tra Xây dựng thành phố Thủ Đức (để kiểm tra);
- Tổ CNTT-VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTĐT.

KO\2025\HDV



Phạm Minh Mẫn

PHỤ LỤC 1
DANH MỤC 67 GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU
NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TẠI DỰ ÁN KHU NHÀ Ở
PHƯỜNG BÌNH TRƯNG ĐÔNG, THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
(Đính kèm Công văn số **2984** SXD-PTĐT ngày **29**.../**4**.../2025 của Sở Xây dựng)

Stt	Số GCN	Số vào sổ cấp GCN	Ngày cấp GCN
1	DQ 128005	VP2280	07/11/2024
2	DQ 128006	VP2279	07/11/2024
3	DQ 128007	VP2278	07/11/2024
4	DQ 128008	VP2277	07/11/2024
5	DQ 128009	VP2276	07/11/2024
6	DQ 128010	VP2275	07/11/2024
7	DQ 128011	VP2274	07/11/2024
8	DQ 128012	VP2273	07/11/2024
9	DQ 128013	VP2272	07/11/2024
10	DQ 128014	VP2271	07/11/2024
11	DQ 128015	VP2270	07/11/2024
12	DQ 128016	VP2269	07/11/2024
13	DQ 128017	VP2266	07/11/2024
14	DQ 128018	VP2265	07/11/2024
15	DQ 128019	VP2263	07/11/2024
16	DQ 128020	VP2262	07/11/2024
17	DQ 128021	VP2261	07/11/2024
18	DQ 128022	VP2260	07/11/2024
19	DQ 128023	VP2258	07/11/2024
20	DQ 128064	VP2227	07/11/2024
21	DQ 128060	VP2231	07/11/2024
22	DQ 128057	VP2234	07/11/2024
23	DQ 128024	VP2256	07/11/2024
24	DQ 128025	VP2254	07/11/2024
25	DQ 128026	VP2253	07/11/2024
26	DQ 128027	VP 2252	07/11/2024
27	DQ 128028	VP 2251	07/11/2024
28	DQ 128063	VP2228	07/11/2024
29	DQ 128061	VP2230	07/11/2024
30	DQ 128059	VP2232	07/11/2024
31	DQ 128062	VP2229	07/11/2024

32	DQ 128065	VP2226	07/11/2024
33	DQ 128058	VP2233	07/11/2024
34	DQ 128056	VP2235	07/11/2024
35	DQ 128029	VP 2250	07/11/2024
36	DQ 128039	VP2221	07/11/2024
37	DQ 128038	VP2241	07/11/2024
38	DQ 128037	VP2242	07/11/2024
39	DQ 128352	VP2243	07/11/2024
40	DQ 128035	VP2244	07/11/2024
41	DQ 128034	VP2245	07/11/2024
42	DQ 128033	VP2246	07/11/2024
43	DQ 128032	VP2247	07/11/2024
44	DQ 128031	VP 2248	07/11/2024
45	DQ 128030	VP 2249	07/11/2024
46	DQ 128040	VP2220	07/11/2024
47	DQ 128041	VP2284	07/11/2024
48	DQ 128042	VP2283	07/11/2024
49	DQ 128043	VP2282	07/11/2024
50	DQ 128044	VP2281	07/11/2024
51	DQ 128045	VP2268	07/11/2024
52	DQ 128046	VP2267	07/11/2024
53	DQ 128047	VP2264	07/11/2024
54	DQ 128068	VP2223	07/11/2024
55	DQ 128048	VP2259	07/11/2024
56	DQ 128049	VP2257	07/11/2024
57	DQ 128069	VP2222	07/11/2024
58	DQ 128050	VP2255	07/11/2024
59	DQ 128070	VP2219	07/11/2024
60	DQ 128071	VP2217	07/11/2024
61	DQ 128072	VP2216	07/11/2024
62	DQ 128073	VP2215	07/11/2024
63	DQ 128051	VP2240	07/11/2024
64	DQ 128052	VP2239	07/11/2024
65	DQ 128053	VP2238	07/11/2024
66	DQ 128054	VP2237	07/11/2024
67	DQ 128055	VP2236	07/11/2024

PHỤ LỤC 2
DANH SÁCH 67 CĂN NHÀ Ở THẤP TẦNG (BIỆT THỰ)
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN KHU NHÀ Ở
PHƯỜNG BÌNH TRƯNG ĐÔNG, THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC ĐỦ ĐIỀU KIỆN BÁN
(Đính kèm Công văn số **2984** SXD-PTĐT ngày **29**./.../2025 của Sở Xây dựng)

Stt	Loại nhà	Mã hiệu ô đất (theo Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức)
1	Nhà ở thấp tầng	A1-1
2	Nhà ở thấp tầng	A1-2
3	Nhà ở thấp tầng	A1-3
4	Nhà ở thấp tầng	A1-4
5	Nhà ở thấp tầng	A1-5
6	Nhà ở thấp tầng	A1-6
7	Nhà ở thấp tầng	A1-7
8	Nhà ở thấp tầng	A2-1
9	Nhà ở thấp tầng	A2-2
10	Nhà ở thấp tầng	A2-3
11	Nhà ở thấp tầng	A2-4
12	Nhà ở thấp tầng	A2-5
13	Nhà ở thấp tầng	A2-6
14	Nhà ở thấp tầng	A2-7
15	Nhà ở thấp tầng	A2-8
16	Nhà ở thấp tầng	A2-9
17	Nhà ở thấp tầng	A2-10
18	Nhà ở thấp tầng	A2-11
19	Nhà ở thấp tầng	A2-12
20	Nhà ở thấp tầng	A3-1
21	Nhà ở thấp tầng	A3-2
22	Nhà ở thấp tầng	A3-3
23	Nhà ở thấp tầng	A3-4
24	Nhà ở thấp tầng	A3-5
25	Nhà ở thấp tầng	A3-6
26	Nhà ở thấp tầng	A3-7
27	Nhà ở thấp tầng	A3-8
28	Nhà ở thấp tầng	A3-9
29	Nhà ở thấp tầng	A3-10

30	Nhà ở thấp tầng	A3-11
31	Nhà ở thấp tầng	A3-12
32	Nhà ở thấp tầng	A3-13
33	Nhà ở thấp tầng	A3-14
34	Nhà ở thấp tầng	A3-15
35	Nhà ở thấp tầng	A3-16
36	Nhà ở thấp tầng	A3-17
37	Nhà ở thấp tầng	A4-1
38	Nhà ở thấp tầng	A4-2
39	Nhà ở thấp tầng	A4-3
40	Nhà ở thấp tầng	A4-4
41	Nhà ở thấp tầng	A4-5
42	Nhà ở thấp tầng	A4-6
43	Nhà ở thấp tầng	A4-7
44	Nhà ở thấp tầng	A4-8
45	Nhà ở thấp tầng	A4-9
46	Nhà ở thấp tầng	A4-10
47	Nhà ở thấp tầng	A4-11
48	Nhà ở thấp tầng	A4-12
49	Nhà ở thấp tầng	A4-13
50	Nhà ở thấp tầng	A5-1
51	Nhà ở thấp tầng	A5-2
52	Nhà ở thấp tầng	A5-3
53	Nhà ở thấp tầng	A5-4
54	Nhà ở thấp tầng	A5-5
55	Nhà ở thấp tầng	A5-6
56	Nhà ở thấp tầng	A5-7
57	Nhà ở thấp tầng	A5-8
58	Nhà ở thấp tầng	A5-9
59	Nhà ở thấp tầng	A5-10
60	Nhà ở thấp tầng	A5-11
61	Nhà ở thấp tầng	A5-12
62	Nhà ở thấp tầng	A5-13
63	Nhà ở thấp tầng	A5-14
64	Nhà ở thấp tầng	A5-15
65	Nhà ở thấp tầng	A5-16
66	Nhà ở thấp tầng	A5-17
67	Nhà ở thấp tầng	A5-18