| | |
|---|---|
| UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG<br>**SỞ XÂY DỰNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 11222 /SXD-QLN | *Đà Nẵng, ngày 24 tháng 6 năm 2026* |

V/v liên quan đến điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh tại dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 02/2026/TB-PTA ngày 10/6/2026 và Công văn số 81/2026/TB-PTA ngày 23/6/2026 của Công ty Cổ phần Phúc Thanh An V/v đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence).

Sở Xây dựng đã có Công văn số 10173/SXD-QLN ngày 11/6/2026 đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan có ý kiến. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan *(Công văn số 64/CV-TA ngày 15/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng; Công văn số 5595/DAN-CNTK ngày 22/6/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng; Công văn số 4528/VPĐK-KTĐC ngày 17/6/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai; Công văn số 8332/SNNMT-QLĐĐ ngày 22/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường và Công văn số 3210/UBND-PKTHTĐT ngày 23/6/2026 của UBND phường Ngũ Hành Sơn)*, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**I. THÔNG TIN DỰ ÁN**

**1. Tên công trình, dự án:** Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence).

**2. Địa chỉ:** Phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

**3. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An.

**4. Diện tích sử dụng đất:** 2.009,2 $m^2$.

**5. Quy mô công trình:** 25 tầng nổi + 02 tầng hầm + 01 tum thang, gồm 263 căn hộ với tổng diện tích sàn nhà ở: 17.271 $m^2$.

**II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN**

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

- Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Quyết định số 22/QĐ/PTA-HĐQT ngày 21/8/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence).

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

- Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư

Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An; Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 06/01/2025 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc điều chỉnh Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND quận Ngũ Hành Sơn.

- Công văn số 30/HĐXD-QLTK ngày 23/01/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence).

- Giấy phép xây dựng số 414/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 11/4/2025.

- Quyết định số 23/QĐ/PTA-BGĐ ngày 24/01/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence); Quyết định số 24/QĐ/PTA-BGĐ ngày 06/02/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence).

**3. Thông tin về đất đai của dự án**

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 963574 (Số vào sổ cấp GCN: CTs 233618) do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 25/3/2022.

**4. Thông tin về tình trạng thế chấp**

Theo báo cáo của Chủ đầu tư, cho đến thời điểm hiện nay chủ đầu tư chưa thế chấp dự án đầu tư hoặc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại bất kỳ ngân hàng, tổ chức tín dụng nào.

**5. Thông tin khác của dự án**

- Công văn số 356/TC-QC ngày 30/6/2021 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Công văn số 1414/UBND-ĐCXD ngày 12/11/2024 của UBND phường Mỹ An V/v tiếp nhận đăng ký môi trường của dự án đầu tư Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence); Công văn số 6747/STNMT-CCBĐMT ngày 30/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường V/v hướng dẫn hồ sơ môi trường dự án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 156/TD-PCCC ngày 03/4/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an thành phố Đà Nẵng

- Thông báo số 23/TB/2025/PTA-BGĐ ngày 12/4/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An về việc khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Quyết định số 2128/QĐ-UBND ngày 15/5/2026 của Chủ tịch UBND thành phố V/v phê duyệt giá đất cụ thể khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng; Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 4960/TB-DAN ngày 23/5/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng; Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước ngày 09/6/2026.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng phần móng giữa đại diện chủ đầu tư, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

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

- Số lượng: 263 căn hộ chung cư.

- Tổng diện tích sàn nhà ở: 17.271 $m^2$.

**IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN ĐÃ ĐÁP ỨNG ĐỂ ĐƯỢC BÁN**

Theo hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp và ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan, 263 căn hộ chung cư hình thành trong tương lai tại dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence) đủ điều kiện được bán theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Chủ đầu tư thực hiện trách nhiệm, yêu cầu theo mục V của văn bản này. Các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm về nội dung có ý kiến theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 10173/SXD-QLN ngày 11/6/2026.

**V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN**

- Chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực đối với các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án gửi kèm Công văn số 02/2026/TB-PTA ngày 10/6/2026 và Công văn số 81/2026/TB-PTA ngày 23/6/2026.

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

- Chủ đầu tư không được phép bán nhà ở tại dự án Chung cư Hồ Xuân Hương (The Poet Residence) cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.

- 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. Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023. Thực hiện việc bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024.

- Hợp đồng mua bán nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 44, 45, 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023.

- Thực hiện việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai 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 và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi 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. Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán nhà ở khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định. 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.

- Lập một tài khoản để nhận, quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định tại Điều 153 Luật Nhà ở năm 2023; sau 05 ngày kể từ khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.

- Thực hiện công khai thông tin dự án theo đúng quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ. Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án 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; cập nhật thông tin, dữ liệu trên hệ thống phần mềm cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và pháp luật có liên quan; thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư, bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 17, Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan. Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trường hợp để xảy ra sai phạm trong việc đầu tư xây dựng dự án, kinh doanh bất động sản tại dự án.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An được biết, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- UBND thành phố;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế thành phố Đà Nẵng;
- UBND phường Ngũ Hành Sơn;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng (đăng tải);
- Lưu: VT, QLN (U).

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

**Lê Văn Tuấn**