

Số: /SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày tháng 5 năm 2026

V/v liên quan đến điều kiện nhà ở
hình thành trong tương lai đưa vào
kinh doanh tại Tòa căn hộ chung cư tại
lô đất A1-3, A1-4 thuộc dự án Khu đô thị
sinh thái ven sông Hòa Xuân

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 109A/2026/CV/SHD ngày 14/3/2026, Công văn số 214/2026/CV/SHD ngày 28/4/2026 và Công văn số 224/2026/CV/SHD ngày 04/5/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời V/v đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại Tòa căn hộ chung cư tại lô đất A1-3, A1-4 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân.

Sở Xây dựng đã có Công văn số 3923/SXD-QLN ngày 18/3/2026 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 1524/DAN-CNTK ngày 25/3/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng; Công văn số 1697/VPĐK-KTĐC ngày 25/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai; Công văn số 3010/SNNMT-QLĐĐ ngày 23/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường và Công văn số 787/UBND-KTHTĐT ngày 25/3/2026 của UBND phường Hòa Xuân*), Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên công trình, dự án: Tòa căn hộ chung cư tại lô đất A1-3, A1-4 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân.

2. Địa chỉ: Phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời.

4. Diện tích sử dụng đất: 7.735 m².

5. Quy mô công trình: 02 tòa căn hộ chung cư với 22 tầng nổi + 02 tầng hầm + tum thang, gồm 1.237 căn hộ với tổng diện tích sàn nhà ở: 68.984,6 m².

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000048 chứng nhận lần đầu ngày 28/5/2010 của UBND thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư để điều chỉnh dự án khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân.

- Quyết định số 1D/12/QĐ-HĐQT/SHD ngày 02/01/2012 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc phê duyệt đầu tư giai đoạn 1B và giai đoạn 2 dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân; Quyết định số 68B/QĐ-GĐĐH/SHD ngày 20/01/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân.

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

- Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông TL 1/2000.

- Quyết định số 365/QĐ-UBND ngày 11/3/2026 của UBND phường Hòa Xuân về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân, tỷ lệ 1/500, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng.

- Công văn số 6978/SXD-CPXD ngày 29/4/2026 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tòa căn hộ chung cư tại lô đất A1-3, A1-4 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân tại thửa đất số 1, tờ bản đồ A1-3 (tòa A1-3), thửa đất số 1, tờ bản đồ số A1-4 (tòa A1-4), địa chỉ phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số 39/QĐ/2026-SHD ngày 04/5/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Tòa nhà chung cư tại lô đất A1-3, A1-4 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng.

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 BE 601529 (Số vào sổ cấp GCN: CT05588) (Tòa A1-3), do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2011; chuyển mục đích sử dụng đất từ Đất cơ sở sản xuất kinh doanh thành Đất ở tại đô thị (Đất xây dựng chung cư cao cấp) với số thửa đất mới là 51, số tờ bản đồ mới là 20 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 13/7/2023.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601530 (Số vào sổ cấp GCN: CT05589) (Tòa A1-4) do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2011; chuyển mục đích sử dụng đất từ Đất cơ sở sản xuất kinh doanh thành Đất ở tại đô thị (Đất xây dựng chung cư cao cấp) với số thửa đất mới là 15, số tờ bản đồ mới là 20 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 13/7/2023.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp

Theo Công văn số 224/2026/CV/SHD ngày 04/5/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời, thời điểm hiện tại chủ đầu tư đã thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601529 (Số vào sổ cấp GCN: CT05588) (Tòa A1-3) do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2011 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Dân – Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp số 3414/25/HDBD/HDG ngày 03/6/2025; Tòa căn hộ chung cư tại lô đất A1-4 chưa thế chấp tại bất kỳ ngân hàng, tổ chức tín dụng nào.

5. Thông tin khác của dự án

- Công văn số 630/TC-QC ngày 21/10/2025 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình.

- Quyết định số 2740/QĐ-BTNMT ngày 04/9/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt báo cáo đánh giá

tác động môi trường của dự án “Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân” tại phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng; Công văn số 1690/BNMT-MT ngày 25/02/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc xác định thủ tục môi trường của dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân khi có điều chỉnh, thay đổi trong quá trình triển khai thi công, xây dựng.

- Công số 95/TĐ-PCCC ngày 03/02/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an thành phố Đà Nẵng về việc thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (Tòa A1-3); Công số 96/TĐ-PCCC ngày 03/02/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an thành phố Đà Nẵng về việc thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (Tòa A1-4).

- Quyết định số 388/QĐ-XPHC ngày 16/3/2026 của Chủ tịch UBND phường Hòa Xuân về việc xử phạt vi phạm hành chính; Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực trật tự xây dựng đô thị; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ký hiệu 3092720DUNGTTTP ngày 18/3/2026.

- Thông báo số 222/2026/TB-SHD ngày 04/5/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc thông báo khởi công dự án Tòa nhà chung cư tại lô đất A1-3, A1-4 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình, giai đoạn thi công xây dựng hạng mục Thi công kết cấu móng hầm công trình cao tầng Tòa A1-3 và tòa A1-4 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: 1.237 căn với tổng diện tích sàn nhà ở: 68.984,6 m², cụ thể:
- + Tòa chung cư A1-3: 661 căn với tổng diện tích sàn nhà ở: 36.010,2 m².
- + Tòa chung cư A1-4: 576 căn với tổng diện tích sàn nhà ở: 32.974,4 m².

Thông tin chi tiết theo Công văn số 6978/SXD-CPXD ngày 29/4/2026 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tòa căn hộ chung cư tại lô đất A1-3, A1-4 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân tại thửa đất số 1, tờ bản đồ A1-3 (tòa A1-3), thửa đất số 1, tờ bản đồ số A1-4 (tòa A1-4), phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng.

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, 1.237 căn hộ chung cư hình thành trong tương lai tại Tòa căn hộ chung cư tại lô đất A1-3, A1-4 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân 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 3923/SXD-QLN ngày 18/3/2026.

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 các Văn bản: Công văn số 109A/2026/CV/SHD ngày 14/3/2026, Công văn số 214/2026/CV/SHD ngày 28/4/2026 và Công văn số 224/2026/CV/SHD ngày 04/5/2026.

- 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 Tòa căn hộ chung cư tại lô đất A1-3, A1-4 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân 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 đề Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời 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 Hòa Xuân;
- Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN ĐN;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QLN (U).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn