

Số: /SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025

V/v điều kiện đưa vào kinh doanh đối
với nhà ở hình thành trong tương lai tại
khối nhà C thuộc Dự án Chung cư cho
người thu nhập thấp tại Khu tái định cư
Đại Địa Bảo

Kính gửi: Liên doanh Công ty Cổ phần Đức Mạnh và Công ty Cổ phần
Đầu tư và Xây dựng 579

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 108-25/CV-LD DMC-579 ngày 06/11/2025 của Liên doanh Công ty Cổ phần Đức Mạnh và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579 (sau đây gọi tắt là “Liên doanh DMC-579”) đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến về điều kiện bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại khối nhà C thuộc Dự án Chung cư cho người thu nhập thấp tại Khu tái định cư Đại Địa Bảo. Kèm các thông tin sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Thông tin chung

- Tên dự án: Chung cư cho người thu nhập thấp tại Khu tái định cư Đại Địa Bảo.

- Địa điểm xây dựng: Khu đất dự án thuộc phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- Chủ đầu tư: Liên doanh Công ty Cổ phần Đức Mạnh - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579. Địa chỉ liên hệ: Tầng 14 Toà nhà Vĩnh Trung plaza, số 255-257 Hùng Vương, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Tổng diện tích đất sử dụng: 13.700m².

- Quy mô dự án: Khu chung cư gồm 3 khối nhà 09 tầng với 739 căn hộ (khối nhà A: 251 căn hộ, khối nhà B: 251 căn hộ, khối nhà C: 237 căn hộ nhà ở xã hội và 28 kiot tầng 1 cho thuê). Dự án có nhiều công trình tiện ích như: Khối nhà nhà trẻ - sinh hoạt cộng đồng, nhà xe có mái che, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà bao gồm sân thể thao - vui chơi, công viên cây xanh, khu kỹ thuật, giao thông nội bộ, cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, chữa cháy ...

- Tiến độ triển khai dự án thực tế: Liên doanh DMC-579 đã bàn giao đưa vào vận hành sử dụng Khối nhà B năm 2013 và Khối nhà A từ năm 2016. Khối nhà C đã thi công xong phần móng, hiện nay đang triển khai thi công đến tầng 5.

2. Hồ Sơ pháp lý

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 572296 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố cấp ngày 10/4/2012.

- Quyết định số 7993/QĐ-UBND ngày 21/10/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL: 1/500 Chung cư cho người thu nhập thấp tại Khu tái định cư Đại Địa Bảo;

- Công văn số 1971/SXD-GĐKT ngày 22/12/2009 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc thông báo kết quả thẩm định TKCS điều chỉnh dự án Chung cư thu nhập thấp Khu tái định cư Đại Địa Bảo, thành phố Đà Nẵng;

- Giấy phép xây dựng số 50/GPXD ngày 12/01/2010 và Giấy phép xây dựng số 77/GPXD ngày 01/7/2021 của Sở Xây dựng;

- Quyết định số 4278/QĐ-UBND ngày 08/6/2010 của UBND TP Đà Nẵng về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu tái định cư Đại Địa Bảo.

- Về việc đấu nối điện, cấp thoát nước, hệ thống đường giao thông, thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy của Dự án: Biên bản làm việc Thống nhất phương án đầu tư cấp điện KCC nhà ở xã hội thuộc Khu tái định cư Đại Địa Bảo ngày 12/09/2012 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Liên danh DMC-579; Cấp phép đấu nối thoát nước số 8928/SXD-CPXD ngày 06/10/2017 của Sở Xây Dựng; Giấy chứng nhận Thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy số 30/TD-PCCC ngày 19/12/2011 và số 33/TD-PCCC ngày 31/01/2013 do Cảnh sát PC&CC TP Đà Nẵng cấp và thẩm duyệt số 142/TD-PCCC&CNCH ngày 08/04/2021 do Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an thành phố Đà Nẵng cấp.

- Biên bản Nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình giai đoạn thi công xây dựng Block C ngày 10/5/2012.

3. Thông tin về tình trạng thế chấp

Theo báo cáo của chủ đầu tư, hiện nay chủ đầu tư đang thế chấp tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng: Hợp đồng thế chấp Nhà ở hình thành trong tương lai số 0593/NHNT-KD.KHDN/25 ngày 14/7/2025.

II. ĐIỀU KIỆN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN ĐƯA VÀO KINH DOANH

Theo thông tin, hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại khối nhà C thuộc Dự án Chung cư cho người thu nhập thấp tại Khu tái định cư Đại Địa Bảo, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đủ điều kiện bán theo quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

- Số lượng nhà ở: 237 căn hộ chung cư (Khối nhà C).

III. 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, hồ sơ gửi kèm Công văn số 108-25/CV-LD DMC-579 ngày 06/11/2025.

- Hiện nay, chủ đầu tư đã thế chấp tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng. Chủ đầu tư phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở 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, trừ trường hợp được người mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp.

- Thực hiện thủ tục thông báo, tiếp nhận, xét duyệt, ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai theo đúng quy định của pháp luật.

- Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng số tiền ứng trước lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có), tổng số tiền các lần thanh toán không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở đó.

- 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 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.

- 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 của pháp luật; 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 có ý kiến đề Liên danh Công ty Cổ phần Đức Mạnh – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579 được biết, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố (báo cáo);
- Sở: NN&MT, Tư pháp;
- UBND phường Sơn Trà;
- VPĐK ĐĐ TP;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN (H).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn