ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: 18572 /SXD-PTĐT
V/v thông báo đủ điều kiện được bán đối với 3.800 căn nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai thuộc phân khu B - Dự án Khu phức hợp số 2 – Dự án đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ tại xã Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 12 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Capitaland Tower
Địa chỉ: Regus Mê Linh Point Tower, Tầng 6 và 7, tòa nhà Mê Linh Point Tower, số 2 đường Ngô Đức Kế, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2411/2025/CV-CTC ngày 24/11/2025 đính kèm hồ sơ liên quan (*theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả với mã hồ sơ H29.18-251124-0117 ngày 24/11/2025 của Trung tâm phục vụ hành chính công thuộc Sở Xây dựng*) của Công ty TNHH Capitaland Tower đề nghị Sở Xây dựng xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 3.800 căn nhà ở thấp tầng thuộc phân khu B - Dự án Khu phức hợp số 2 - Dự án đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ tại xã Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh *(chủ đầu tư cam kết không thế chấp phần Dự Án/nhà ở hình thành trong tương lai/quyền sử dụng đất xây dựng 3.800 căn Nhà Ở)*. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN *(Theo Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 2 ngày 30/9/2025))*

1. Tên dự án : Khu phức hợp số 2 - Dự án đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ;

2. Địa điểm : xã Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Tên nhà đầu tư : Công ty TNHH Capitaland Tower;

4. Quy mô dự án : tổng diện tích đất là 1.504.549,6 m^2;

5. Tiến độ thực hiện dự án: hoàn thành đầu tư xây dựng dự án và đưa vào hoạt động trước ngày 01/01/2031;

6. Thời hạn dự án:

+ Đối với phần mở rộng quy mô: 50 năm kể từ ngày 12/6/2020 đến 12/6/2070;

+ Đối với phần diện tích ranh 600 ha đã giao: 50 năm kể từ ngày 11/7/2007 đến 11/7/2057.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

Công ty TNHH Capitaland Tower cung cấp hồ sơ đính kèm theo Văn bản số 2411/2025/CV-CTC ngày 24/11/2025 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

- Quyết định số 826/QĐ-TTg ngày 12/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh chủ trương đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 2).

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0313736091 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 04/4/2016; đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 08/8/2025.

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

- Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20/5/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870 ha, tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.

- Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (04 phân khu A, B, C và D_E).

- Quyết định số 517/QĐ-BTNMT ngày 21/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ".

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1629/TD-PCCC ngày 13/6/2025 của Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an.

Hạng mục lấn biển

- Công văn số 1717/SXD-HTKT ngày 25/02/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ.

- Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ.

- Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 15/4/2025 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ để xây dựng hạng mục lấn biển (san nền và kè) thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ.

- Thông báo số 204/2025/CANGIO ngày 17/4/2025 của Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ về khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình

xây dựng: hạng mục lấn biển (san nền và kè) thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ.

Hạng mục hạ tầng kỹ thuật, giao thông thuộc dự án

- Công văn số 1428/KTQLXD-QLGP ngày 06/6/2025 của Cục Kinh tế - Quản lý Đầu tư Xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao thông thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.

- Quyết định số 001.01/2025/QĐ-DLCG ngày 09/6/2025 của Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao thông thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.

- Quyết định số 01/2025/QĐ-DLCG ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ về phê duyệt thiết kế kỹ thuật hạng mục hạ tầng kỹ thuật, giao thông thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.

- Công văn số 422/SXD-QLXDCT ngày 10/7/2025 của Sở Xây dựng về việc cấp Giấy phép xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao thông thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Thông báo số 144/2025/CV-PTDA-DLCG ngày 16/7/2025 của Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ về khởi công xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật, giao thông thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.

- Thỏa thuận chung về phát triển và quản lý hạ tầng kỹ thuật và tiện ích cảnh quan ngày 30/9/2025 giữa Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (với tư cách là Chủ đầu tư cấp 1) và Công ty TNHH Capitaland Tower (với tư cách là Chủ đầu tư thứ cấp).

Hạng mục công trình nhà ở

- Công văn số 17186/SXD-QLXDCT ngày 24/11/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở thấp tầng thuộc phân khu A, phân khu B - giai đoạn 1 thuộc dự án Khu phức hợp số 2 - Dự án đầu tư mở rộng dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ tại xã Cần Giờ.

- Quyết định số 01/2025/QĐ-TGĐ ngày 24/11/2025 của Công ty TNHH Capitaland Tower về việc phê duyệt Dự án đầu tư dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ tại xã Cần Giờ.

- Quyết định số 02/2025/QĐ-TGĐ ngày 24/11/2025 của Công ty TNHH Capitaland Tower về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Nhà ở thấp tầng thuộc phân khu A, phân khu B – giai đoạn 1 thuộc dự án Khu phức hợp số 2 - Dự án đầu tư mở rộng dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ tại xã Cần Giờ.

- Thông báo số 33/2025/CV-CTC ngày 24/11/2025 của Công ty TNHH Capitaland Tower về khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng: Nhà ở thấp tầng phân khu A, phân khu B - giai đoạn 1 thuộc dự án Khu phức hợp số 2 - Dự án đầu tư mở rộng Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.

Các biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật

- Biên bản số 02/BBBGDVSD/TPC/CG ngày 21/8/2025 về nghiệm thu hoàn thành từng phần hạng mục công trình. Đối tượng nghiệm thu: nghiệm thu hoàn thành từng phần hạng mục: lấn biển (san nền và kè). Thành phần tham gia nghiệm thu: đại diện chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ), đại diện Tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Vinhomes), Đại diện nhà thầu thi công (Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng SGC).

- Biên bản số 01/NTHT-ĐVSD/HTKT/VHCG ngày 19/11/2025 về nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình. Đối tượng nghiệm thu: Nghiệm thu hoàn thành đường giao thông đến lớp thảm bê tông nhựa và hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải các tuyến đường thuộc phân khu B. Thành phần tham gia nghiệm thu: đại diện Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ), đại diện giám sát của tổng thầu (Công ty Cổ phần Vinhomes), đại diện thi công của tổng thầu (Công ty Cổ phần Vinhomes), đại diện nhà thầu phụ (Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng SGC).

- Biên bản số VC/VH-CG/30KM/MEP/HTHM/DIEN/BBKT ngày 19/11/2025 về nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình. Đối tượng nghiệm thu: nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công hệ thống Cấp thoát nước, Điện, PCCC Khu B – Khu đô thị. Thành phần tham gia nghiệm thu: đại diện chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ), đại diện tổng thầu (Công ty Cổ phần Vinhomes), đại diện nhà thầu phụ thi công (Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons).

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 3086/QĐ-UBND ngày 11/7/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất tại xã Long Hòa, huyện Cần Giờ cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ để đầu tư xây dựng hệ thống công trình du lịch biển và hạ tầng kỹ thuật (phần diện tích biển 600 ha) thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.

- Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh Quyết định giao đất và giao bổ sung đất đồng thời giao bổ sung khu vực biển cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ để đầu tư mở rộng dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ. Diện tích: 28.700.033,5 m^2; gồm: 15.128.833,5 m^2 khu bãi bồi và 13.571.200 m^2 khu vực biển *(theo Bản đồ vị trí phân lô tổng thể số 11/ĐĐ-TNMT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 24 /3/2025 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh kiểm duyệt ngày 24/3/2025)*.

- 318 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2025 cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ. Loại đất: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: đến ngày 12/6/2070; hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Ngày 26/11/2025, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố cập nhật chuyển nhượng cho Công ty TNHH Capitaland Tower.

- Công văn số 13938/SNNMT-VPĐK ngày 01/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường phúc đáp văn bản số 17711/SXD-PTĐT ngày 28/11/2025

của Sở Xây dựng xác định Công ty TNHH Capitaland Tower đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với 318 thửa đất.

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

- Văn bản số 2411/2025/CV-CTC ngày 24/11/2025 của Công ty TNHH Capitaland Tower cam kết nội dung "*Chủ Đầu Tư cam kết tại thời điểm nộp hồ sơ thông báo huy động vốn tới Quý Cơ quan, và trước khi ký hợp đồng mua bán với khách hàng, Chủ Đầu Tư không thế chấp phần Dự Án/nhà ở hình thành trong tương lai/quyền sử dụng đất xây dựng 3.800 căn Nhà Ở theo Danh sách đính kèm Thông báo này*".

- 318 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2025 cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ. Ngày 26/11/2025, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố cập nhật chuyển nhượng cho Công ty TNHH Capitaland Tower, không có nội dung Công ty TNHH Capitaland Tower thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất.

- Thoả thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số MMD20253897015/TTBL/CANGIO/CTC ngày 24/11/2025 được ký giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và Công ty TNHH Capitaland Tower; trong đó có các nội dung sau:

+ Loại bảo lãnh: Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (đối với nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở theo cam kết tại hợp đồng mua bán) thuộc Dự Án của Chủ Đầu Tư.

+ Bên nhận bảo lãnh: Người mua nhà ở hình thành trong tương lai lựa chọn phát hành bảo lãnh thuộc Dự án.

+ Hình thức bảo lãnh: Đối với mỗi căn nhà ở hình thành trong tương lai được Chủ Đầu Tư bán cho Bên Mua cụ thể, trên cơ sở đề nghị phát hành bảo lãnh cụ thể của Chủ Đầu Tư gửi cho Techcombank, Techcombank sẽ phát hành từng Thư bảo lãnh riêng rẽ, độc lập cho từng Bên Nhận Bảo Lãnh.

+ Nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua (sau đây gọi là "Nghĩa Vụ Tài Chính") là số tiền mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở đúng thời hạn đã cam kết tại Hợp Đồng Mua Bán.

+ Số tiền bảo lãnh: Số tiền bảo lãnh tại Thư Bảo Lãnh cho từng Bên Mua tối đa bằng tổng số tiền Chủ Đầu Tư được phép nhận ứng trước của Bên Mua theo quy định tại Điều 25 Luật kinh doanh bất động sản và các khoản tiền khác (nếu có) theo Hợp Đồng Mua Bán.

- Văn bản cam kết phát hành Thư bảo lãnh đối với nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư cho bên mua nhà ở trong bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án ngày 24/11/2025 của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam; theo đó cam kết:

"*Chúng tôi cam kết sẽ phát hành thư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (đối với nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư cho bên mua trong bảo*

lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai) cho tất cả bên mua nhà ở lựa chọn có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với bên mua (sau đây gọi là "Bên Mua") thuộc dự án được Techcombank chấp thuận cấp bảo lãnh, chi tiết như sau:

1. Tên dự án: Khu phức hợp số 2 – Dự án đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ thuộc Dự án Đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.

2. Phân Khu/Tòa nhà/thuộc dự án: Khu phức hợp số 2.

3. Nghĩa vụ tài chính được bảo lãnh: tương ứng với nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai, là số tiền mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Mua khi Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở đúng thời hạn đã cam kết tại Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký, bao gồm; Số tiền Chủ Đầu tư đã nhận ứng trước từ Bên Mua sau thời điểm Bên Mua đã nhận được thư bảo lãnh của Techcombank và khoản tiền khác (nếu có) mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký.

...

5. Số Tiền Bảo Lãnh cho từng Bên Mua tối đa bằng tổng số tiền Chủ Đầu tư được phép nhận ứng trước của Bên Mua theo quy định tại Điều 25 Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15) và các khoản tiền khác (nếu có) theo Hợp Đồng Mua Bán."

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

- Công văn số 3090/UBND-KT ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ về việc phúc đáp Công văn số 31/2025/CV-CTC ngày 21/11/2025 của Công ty TNHH Capitaland Tower có nội dung:

"1. Công ty TNHH Capitaland Tower là Chủ đầu tư Dự án Khu phức hợp số 2 – Dự án đầu tư mở rộng Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ theo Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư. Dự án không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh không thuộc trường hợp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết.

2. Không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

3. Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch.

4. Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật."

- Văn bản số 1631/UBND-KTHTĐT ngày 01/12/2025 của Ủy ban nhân dân phường Sài Gòn có nội dung:

"Ủy ban nhân dân phường Sài Gòn chưa tiếp nhận thông tin về việc Công ty TNHH Capitaland Tower (Địa chỉ trụ sở chính: tầng 6 và tầng 7, tòa nhà Mê Linh Point Tower, số 2 đường Ngô Đức Kế, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh) bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ

hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền."

- Văn bản số 2411/2025/CV-CTC ngày 24/11/2025 của Công ty TNHH Capitaland Tower cam kết nội dung:

"5. Chủ Đầu Tư cam kết Nhà Ở không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với Nhà Ở, tranh chấp về quyền sở hữu Nhà Ở đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; Nhà Ở không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Nhà Ở không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; Nhà Ở không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật."

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

Tổng cộng có 3.800 căn nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai thuộc phân khu B - Dự án Khu phức hợp số 2 - Dự án đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ tại xã Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Capitaland Tower 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 Capitaland Tower *(đính kèm Văn bản số 2411/2025/CV-CTC ngày 24/11/2025)* và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo 3.800 căn nhà ở thấp tầng thuộc phân khu B - Dự án Khu phức hợp số 2 - Dự án đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ tại xã Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Capitaland Tower làm chủ đầu tư đủ điều kiện 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 và Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TY TNHH CAPITALAND TOWER

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 2411/2025/CV-CTC ngày 24/11/2025.

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 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 TNHH Capitaland Tower 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 Capitaland Tower 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 Capitaland Tower 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 Capitaland Tower 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 Capitaland Tower 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 Capitaland Tower 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 xã Cần Giờ (để phối hợp và kiểm tra);
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (để biết);
- Ban Giám đốc Sở: GĐ, PGĐ Mẫn (để báo cáo);
- Các Phòng: KTCN; QLCL (để kiểm tra);
- Tổ CNTT-VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTĐT.

KO\2025\HĐV(09)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Minh Mẫn