

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

Số: **19699** /SXD-PTĐT

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 856 căn nhà ở thấp tầng thuộc Khu nhà ở liên kế vườn LV1, LV2 trong dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường Bình Trưng (trước đây là phường An Phú, Thành phố Thủ Đức) do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn làm chủ đầu tư

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

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

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn
(địa chỉ: số nhà A3, đường số 5, Khu dân cư 10ha, phường Bình Trưng)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 123/2025/CV-SDI ngày 27/11/2025 (đính kèm hồ sơ) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 856 căn nhà ở thấp tầng thuộc Khu nhà ở liên kế vườn LV1, LV2 trong dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường Bình Trưng (trước đây là phường An Phú, Thành phố Thủ Đức) (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả với mã hồ sơ: H29.18-251127-0028 ngày 27/11/2025 của Trung tâm phục vụ hành chính công thuộc Sở Xây dựng). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án (theo Công văn số 2155/UBND-DA ngày 24/9/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố; Quyết định số 6292/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố; Công văn số 949/HĐXD-QLDA ngày 16/10/2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng; Quyết định số 4184/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng và Công văn số 17527/SXD-QLXDCT ngày 26/11/2025 của Sở Xây dựng)

- Tên dự án : Khu đô thị Sài Gòn Bình An.
- Địa chỉ : phường Bình Trưng (trước đây là phường An Phú, Thành phố Thủ Đức).
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn.
- Địa chỉ trụ sở của chủ đầu tư: số nhà A3, đường số 5, Khu dân cư 10ha, phường Bình Trưng (trước đây là phường An Phú, Thành phố Thủ Đức).
- Tổng diện tích đất : 1.174.221,9 m².
- Quy mô nhà ở : 1.792 căn nhà ở thấp tầng và 8.530 căn hộ chung cư, trong đó:

+ Khu nhà ở thấp tầng: gồm Khu nhà liên kế sân vườn (15 cụm nhà có ký hiệu từ LK1 đến LK15 với tổng số 915 căn¹⁾ và Khu nhà liên kế vườn (22 cụm nhà có ký hiệu từ LV1-1 đến LV1-8 và từ LV2-1 đến LV2-14 với tổng số 856 căn) và 21 căn nhà biệt thự tại lô đất ký hiệu BT.

+ Khu nhà ở cao tầng: gồm 09 cụm nhà chung cư cao tầng có ký hiệu từ CT1 đến CT9 với tổng số 8.530 căn, gồm: CT1 (576 căn); CT2 (592 căn); CT3 (965 căn); CT4 (965 căn); CT5 (1.816 căn); CT6 (2.192 căn); CT7 (808 căn); CT8 (308 căn) và CT9 (308 căn).

- Thời gian thực hiện dự án: gồm 02 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: kể từ ngày được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đến hết năm 2029 (Nhà ở thấp tầng là nhà liên kế có sân vườn gồm 15 cụm nhà có ký hiệu từ LK1 đến LK15 và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất: đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng; Nhà ở thấp tầng là nhà liên kế vườn gồm các cụm nhà có ký hiệu từ LV1-1 đến LV1-8, và LV2-1 đến LV2-14 và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất; Nhà ở chung cư - kết hợp thương mại dịch vụ CT3, CT4, CT5, CT6, CT7, CT8, CT9 các hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất; Trường mầm non MG1, Trường mầm non MG2, Trường Tiểu học TH1A, Trường Tiểu học TH1B và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất và Nhà ở xã hội (chung cư cao tầng) và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh lô đất).

+ Giai đoạn 2: kể từ tháng 01 năm 2026 đến tháng 12 năm 2030 (Nhà ở thấp tầng là nhà biệt thự gồm 01 cụm nhà có ký hiệu BT và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất; Nhà ở chung cư - kết hợp thương mại dịch vụ CT1, CT2 các hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất; Trung tâm thương mại (TTTM) và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh lô đất và Trường trung học cơ sở TH2, các công trình còn lại và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất).

- Nội dung đề nghị của chủ đầu tư (theo Văn bản số 123/2025/CV-SDI ngày 27/11/2025): đề nghị Sở Xây dựng thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán đối với 856 căn nhà ở thấp tầng thuộc Khu nhà ở liên kế vườn LV1, LV2 trong dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường Bình Trưng, với thông tin:

+ Hạng mục công trình: Khu nhà ở liên kế vườn ký hiệu LV1 và Khu nhà ở liên kế vườn ký hiệu LV2;

+ Quy mô nhà ở: Khu nhà ở liên kế vườn ký hiệu LV1 (gồm 08 cụm nhà, ký hiệu từ LV1-1 đến LV1-8 với tổng cộng 369 căn) và Khu nhà ở liên kế vườn ký hiệu LV2 (gồm 14 cụm nhà, ký hiệu từ LV2-1 đến LV2-14 với tổng cộng 487 căn).

¹ Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) có Thông báo số 14/GĐ-ATXD/HT ngày 22/01/2024 về chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sài Gòn Bình An-giai đoạn 1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn cùng với các đơn vị liên quan đã ký Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và đưa vào sử dụng đối với hạng mục: Khu nhà ở thấp tầng, Nhà liên kế sân vườn (Lô LK1 đến LK15) vào ngày 22/01/2024.

II. Pháp lý của dự án

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn cung cấp hồ sơ đính kèm theo Văn bản số 123/2025/CV-SDI ngày 27/11/2025 gồm các văn bản (bản chính hoặc bản sao được chứng thực đúng với bản chính hoặc bản sao có đối chiếu với bản chính) như sau:

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

- Công văn số 5587/UBND-ĐT ngày 08/10/2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố về liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn đề nghị chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường An Phú, Quận 2.

- Tờ trình số 93/TTr-BXD ngày 19/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 224/TTg-CN ngày 15/02/2017 của Thủ Tướng Chính phủ về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 2155/UBND-DA ngày 24/09/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An tại phường An Phú, Quận 2 (nay là phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn.

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

- Quyết định số 6292/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sài Gòn Bình An, diện tích 1.174.221,9 m², phường An Phú, Quận 2.

- Công văn số 114/HĐXD-QLDA ngày 23/02/2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sài Gòn Bình An.

- Công văn số 4935/SGTVT-KT ngày 28/4/2016 của Sở Giao thông vận tải về thỏa thuận đấu nối giao thông dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường An Phú, Quận 2.

- Công văn số 305/TC-QC ngày 01/09/2016 của Cục Tác chiến (thuộc Bộ Tổng tham mưu-Bộ Quốc phòng) về chấp thuận độ cao tĩnh không của Dự án.

- Công văn số 949/HĐXD-QLDA ngày 16/10/2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 366/HĐXD-QLDA ngày 29/06/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh các công trình thuộc dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn 3803/SXD-HTKT ngày 14/4/2020 của Sở Xây dựng về đấu nối hệ thống thoát nước dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An.

- Công văn số 471/HĐXD-QLTK ngày 26/8/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công (điều chỉnh) hạng mục trạm xử lý nước thải và thoát nước thải công trình Khu đô thị Sài Gòn Bình An.

- Giấy phép xây dựng số 155/GPXD ngày 18/12/2020 của Sở Xây dựng về xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sài Gòn Bình An.

- Biên bản số 2502 ngày 15/02/2023 về nghiệm thu hoàn thành công trình đối với hạng mục Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2, Khu nhà ở thấp tầng LV bao gồm: đường vỉa hè, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước.

- Giấy chứng nhận số 3553/TD-PCCC ngày 08/12/2023 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ (thuộc Bộ Công an) chứng nhận công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (đối với các nội dung: đường giao thông cho xe chữa cháy; hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà).

- Thỏa thuận phương án cung cấp điện số 5993/2023/TTCĐ-PCTĐ-SDI ngày 26/12/2023 của Công ty Điện lực Thủ Đức đối với dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 6026/PCTĐ-KTAT ngày 27/12/2023 của Công ty Điện lực Thủ Đức về thỏa thuận cấp điện công trình “Xây dựng mới dây cáp ngầm trung hạ thế và các trạm biến áp cấp điện phase 1-khu nhà ở liền kề” thuộc phường An Phú, Thành phố Thủ Đức (giai đoạn 1).

- Công văn số 61/NT-PCCC&CHCN-P4 ngày 05/01/2024 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ (thuộc Bộ Công an) chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy của công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An-giai đoạn 1.

- Thông báo số 14/GĐ-ATXD/HT ngày 27/01/2024 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An-giai đoạn 1.

- Giấy phép môi trường số 41/GPMT-BTNMT ngày 06/02/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn, địa chỉ số nhà A3, đường số 5, khu dân cư 10ha, khu phố 3, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện các hoạt động môi trường của dự án “Khu đô thị Sài Gòn Bình An, diện tích 117,422 ha” phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 6507/SGTVT-KT ngày 24/5/2024 của Sở Giao thông vận tải về bổ sung vị trí kết nối giao thông công trình Khu đô thị Sài Gòn Bình An và dự án Khu tái định cư và dân cư 10ha tại phường An Phú, Thành phố Thủ Đức.

- Giấy phép thi công số 3601/GP-SGTVT ngày 30/7/2024 của Sở Giao thông vận tải đối với công trình kết nối giao thông Khu đô thị Sài Gòn Bình An và dự án Khu tái định cư và dân cư 10ha tại phường An Phú, Thành phố Thủ Đức (vị trí đường Đỗ Xuân Hợp, Thành phố Thủ Đức).

- Quyết định số 4184/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sài Gòn Bình An diện tích 117,42 ha, phường Bình Trưng.

- Công văn số 222/KTHTĐT ngày 20/11/2025 của Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị (thuộc Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng) về xác nhận hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sài Gòn Bình An diện tích 117,42 ha, phường Bình Trưng.

- Công văn số 17527/SXD-QLXDCT ngày 26/11/2025 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh công trình Nhà ở liên kế vườn tại các lô đất LV1, LV2 thuộc dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An tại phường An Phú, Thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng).

- Quyết định số 261/2025/QĐ-SDI ngày 26/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn phê duyệt dự án điều chỉnh công trình Nhà ở liên kế vườn tại các lô đất LV1, LV2 thuộc dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An tại phường An Phú, Thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 271/2025/QĐ-SDI ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công) công trình Nhà ở vườn tại các lô đất LV1, LV2 thuộc dự án dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An tại phường An Phú, Thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thông báo số 124/2025/TB-SDI ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn về khởi công xây dựng công trình Nhà ở liên kế vườn tại các lô đất LV1, LV2 thuộc dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường Bình Trưng.

- Công văn số 3179/KTCN-CD2 ngày 09/12/2025 của Phòng Kiểm tra chuyên ngành (thuộc Sở Xây dựng) có ý kiến như sau: “Ngày 22/01/2024, Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng-Bộ Xây dựng có Thông báo số 14/GĐ-ATXD/HT về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Sài Gòn Bình An giai đoạn 1. Hiện trạng công trình xây dựng đúng giấy phép xây dựng được cấp. Các công trình nhà ở thấp tầng thuộc Khu LV1, LV2 trong Khu đô thị Sài Gòn Bình An hiện đã thi công một số móng tại Khu LV2”.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 57/QĐ-TTg ngày 12/01/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn sử dụng đất để đầu tư xây

dựng Khu liên hợp sân Golf-thể dục thể thao và nhà ở tại phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 2674/QĐ-UB ngày 31/5/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu liên hợp sân Golf-thể dục thể thao và nhà ở tại phường An Phú, Quận 2 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn.

- Quyết định số 3704/QĐ-UBND ngày 27/7/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh Quyết định số 57/QĐ-TTg ngày 12/01/2001 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 2674/QĐ-UB ngày 31/5/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn tại phường An Phú, Quận 2.

- Quyết định số 1447/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh Quyết định số 57/QĐ-TTg ngày 12/01/2001 của Thủ tướng Chính phủ về cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu liên hợp sân Golf-thể dục thể thao và nhà ở tại phường An Phú, Quận 2.

- Quyết định số 6553/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của Ủy ban Nhân dân thành phố về việc điều chỉnh Quyết định số 57/QĐ-TTg ngày 12/01/2001 của Thủ tướng Chính phủ, quyết định số 2674/QĐ-UB ngày 31/5/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Quyết định số 3704/QĐ-UBND ngày 27/07/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Quyết định số 1447/QĐ-UBND ngày 02/04/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn sử dụng đất để thực hiện dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An tại phường An Phú, Quận 2.

- Quyết định số 2296/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh Quyết định số 6553/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn sử dụng đất để thực hiện dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An tại phường An Phú, thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt phương án giá đất đối với khu đất thuộc dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, tại phường An Phú, Quận 2 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức) để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn thực hiện nghĩa vụ tài chính khi sử dụng đất theo Quyết định số 6553/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 và Quyết định số 2296/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Thông báo số 28/TB-CCTPTĐ ngày 07/01/2022 của Chi Cục thuế Thành phố Thủ Đức về việc xác nhận số tiền thuế, tiền phạt đã nộp ngân sách nhà nước cho người nộp thuế đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn tại dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An

- 856 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của 856 lô đất xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc Khu nhà ở liên kế vườn LV1, LV2 trong dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường Bình Trưng (thông

tin chi tiết tại danh mục 856 căn nhà thuộc Phần IV văn bản này) được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn (856 Giấy chứng nhận này được Văn phòng công chứng Trung tâm Thủ Đức chứng thực bản sao đúng với bản chính cùng ngày 19/11/2025).

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

- Văn bản số 123/2025/CV-SDI ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn cam kết nội dung:

“- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 369 lô đất tại Khu nhà liên kế vườn LV1 và của 487 lô đất tại Khu nhà liên kế vườn LV2 thuộc 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 bảo đảm thi hành án.

- Công ty chưa thế chấp tài sản đảm bảo (quyền tài sản phát sinh hoặc các hình thức đăng ký biện pháp bảo đảm khác) và cũng không thực hiện nội dung nào liên quan đến việc phát hành trái phiếu, cổ phiếu liên quan đến tài sản của 369 lô đất tại Khu nhà liên kế vườn LV1 và của 487 lô đất tại Khu nhà liên kế vườn LV2 thuộc Dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An”.

- Thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số MMD20253877887/TTBL/LV/SDI-TCB ngày 18/11/2025 được ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Bên bảo lãnh) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn (Bên được bảo lãnh) về việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam đồng ý phát hành bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với Khu nhà ở thấp tầng LV thuộc dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An; Trong đó, nội dung về số tiền bảo lãnh là: “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”; Mục đích bảo lãnh là: “Techcombank cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho chủ đầu tư khi đến thời hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết nhưng chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho bên mua mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng mua bán đã ký kết cho bên nhận bảo lãnh khi bên nhận bảo lãnh thực hiện quyền chấm dứt hợp đồng mua bán do chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại hợp đồng mua bán”; Hạn mức bảo lãnh: “mức bảo lãnh Techcombank và các ngân hàng tham gia bảo lãnh do Techcombank là đại diện và là đầu mối thu xếp bảo lãnh (nếu có) cấp cho chủ đầu tư theo nhu cầu và đàm phán của hai bên từng thời kỳ để đảm bảo tổng số dư tín dụng (bao gồm dư nợ vay, dư bảo lãnh có hiệu lực, số dư thư tín dụng có hiệu lực) đối với chủ đầu tư và nhóm khách hàng liên quan tới chủ đầu tư không vượt quá giới hạn cấp tín dụng theo quy định pháp luật và chính sách của Techcombank đối với chủ đầu tư trong từng thời kỳ” và các nội dung khác có liên quan.

- Phụ lục sửa đổi Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (đối với nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư) số MMD20253877887/TTBL/LV/SDI-TCB/PL-01 ngày 18/11/2025 theo đó nội dung hạn mức bảo lãnh được sửa đổi, bổ sung thành “*hạn mức bảo lãnh Techcombank và các ngân hàng tham gia bảo lãnh do Techcombank là đại diện và là đầu mối thu xếp bảo lãnh (nếu có) cấp cho chủ đầu tư tối đa là 500.000.000.000 đồng (bằng chữ: năm trăm tỷ đồng chẵn) và đảm bảo tổng số dư tín dụng đối với chủ đầu tư và nhóm khách hàng liên quan tới chủ đầu tư không vượt quá giới hạn cấp tín dụng theo quy định pháp luật*”.

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần (mã số doanh nghiệp: 0301707699) do Phòng Đăng ký kinh doanh (thuộc Sở Tài chính) chứng nhận (đăng ký lần đầu: ngày 21/04/1999; đăng ký thay đổi lần thứ 25, ngày 21/5/2025).

- Sở đăng ký cổ đông 0505/2025/SĐKCD-SDI ngày 05/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn.

- Công văn số 1504/UBND-KTHTĐT ngày 27/11/2025 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng có ý kiến xác nhận thông tin pháp lý dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn làm chủ đầu tư; theo đó xác nhận “*Đến nay, Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng chưa nhận đơn, văn bản đề nghị liên quan Khu nhà ở liên kế vườn LV1, LV2, lô đất Nhà ở chung cư - kết hợp thương mại dịch vụ tại ô đất CT5 và CT7 thuộc dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An theo quy định tại điểm b, c, d, đ Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*”.

- Văn bản số 123/2025/CV-SDI ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn cam kết nội dung:

“- Đến thời điểm hiện tại chưa ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở tại Dự án; đồng thời cam kết đến thời điểm hiện tại và đến trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở với từng khách hàng thì Dự án và nhà ở tại Dự án không được thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng, cá nhân nào.

- Thực hiện đầu tư xây dựng Dự án, công trình nhà ở tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc và giấy phép xây dựng được cấp.

- Tuân thủ các quy định của pháp luật trong quá trình huy động vốn thực hiện dự án và công khai thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh.

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

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua 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.

- Công ty không thuộc trường hợp bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngưng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023”.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán

Theo Văn bản số 123/2025/CV-SDI ngày 27/11/2025 (đính kèm hồ sơ) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 856 căn nhà ở thấp tầng thuộc Khu nhà ở liên kế vườn LV1, LV2 trong dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường Bình Trung (trước đây là phường An Phú, Thành phố Thủ Đức).

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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn tại Văn bản số 123/2025/CV-SDI ngày 27/11/2025; tiến độ xây dựng công trình được Phòng Kiểm tra chuyên ngành (thuộc Sở Xây dựng) ghi nhận tại Công văn số 3179/KTCN-CD2 ngày 09/12/2025 và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo 856 căn nhà ở thấp tầng thuộc Khu nhà ở liên kế vườn LV1, LV2 trong Khu đô thị Sài Gòn Bình An, phường Bình Trung đủ điều kiện của 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 (đính kèm Phụ lục 1 và Phụ lục 2).

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

1. Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực đối với hồ sơ pháp lý đính kèm và nội dung đã cam kết của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn tại Văn bản số 123/2025/CV-SDI ngày 27/11/2025.

2. Chịu trách nhiệm về đảm bảo nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để bán theo quy định tại Điều 24 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 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn 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 đưa vào kinh doanh như trên nhưng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn không thực hiện bán nhà ở mà thực hiện thế chấp/đăng ký biện pháp bảo đảm khác đối với tài sản bảo đảm liên quan dự án (như nhà ở, quyền sử dụng đất hoặc thế chấp dự án) 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 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn (Bên được bảo lãnh) đối với bên mua nhà ở (Bên nhận bảo lãnh) 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn có trách nhiệm gửi hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai 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. Công ty chỉ được thực hiện việc bán nhà ở thuộc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản sau khi dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận công bố thuộc danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở.

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.

(Văn bản này thay thế cho Văn bản số 1039/SXD-PTN&TTBDS ngày 18/01/2023 của Sở Xây dựng về bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 554 căn nhà liên kế vườn tại 554 nền đất thuộc Khu nhà ở thấp tầng có ký hiệu LV trong dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An và Văn bản số 4964/SXD-PTN&TTBDS ngày 11/4/2023 của Sở Xây dựng về bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 359 căn nhà liên kế vườn tại 359 nền đất thuộc Khu nhà ở thấp tầng có ký hiệu LV trong dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An).

Sở Xây dựng thông báo đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn biết và tổ chức thực hiện theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND phường Bình Trưng (để biết);
 - Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố (để biết);
 - Ngân hàng Nhà nước Khu vực 2;
 - Ngân hàng Techcombank;
 - Ban GDS: GD, PGD Mẫn (để báo cáo);
 - Phòng Kiểm tra chuyên ngành (để kiểm tra);
 - Tổ CNTT-VPS (đăng Website);
 - Lưu: VT, PTĐT (ĐT: TTB).
- (hs: H29.18-251127-0028)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Minh Mẫn