

Số: /SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày tháng 11 năm 2025

V/v liên quan đến điều kiện bán
nhà ở hình thành trong tương lai tại
Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4
- Khu đô thị Công nghệ FPT

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 12/2025/CV-FCT ngày 20/10/2025 và Công văn số 128/2025/CV-FCT ngày 16/11/2025 của Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai tại Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4 - Khu đô thị Công nghệ FPT đủ điều kiện để bán.

Sở Xây dựng đã có Công văn số 7099/SXD-QLN ngày 23/10/2025 đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan có ý kiến. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến các của cơ quan, đơn vị liên quan (Công văn số 2194/DAN-CNTK ngày 31/10/2025 của Thuế thành phố Đà Nẵng, Công văn số 4570/SNNMT-KTĐ ngày 27/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Công văn số 1766/UBND-PKTHĐT ngày 04/11/2025 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: Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4 - Khu đô thị Công nghệ FPT.

2. Địa chỉ: Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 187, khu B5-3, khu đô thị Công nghệ FPT, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng.

4. Diện tích sử dụng đất: 18.905 m².

5. Quy mô công trình: 03 tầng hầm, 20 tầng nổi, tầng tum; diện tích xây dựng: 8.129m², tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm): 144.863,9m²; số căn hộ chung cư: 1.395 căn, tổng diện tích sàn nhà ở: 103.584,9 m²; diện tích sàn thương mại dịch vụ: 1.865,8 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 đăng ký đầu tư số 4153566810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 13/7/2010; điều chỉnh lần thứ 2 ngày 03/02/2020;

- Nghị quyết số 05/2024/QĐ-HĐQT-FCT ngày 26/8/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4;

- Quyết định số 02/2025/QĐ-HĐQT-FCT ngày 18/02/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng về việc phê duyệt dự án Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4.

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

- Quyết định số 4710/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng (điều chỉnh lần thứ 4); Quyết định số 4679/QĐ-UBND

ngày 04/12/2020 của Chủ tịch UBND thành phố V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 các lô đất ký hiệu A1-1, A5-1, B5-1, B5-3, B6, B3-68, B3-3, B3-4, B3-12, B3-13 Khu đô thị công nghệ FPT;

- Công văn số 903/SXD-CPXD ngày 06/02/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4 thuộc dự án Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 05/2025/QĐ-FCT ngày 22/02/2025 của Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4 (Hạng mục: Cọc khoan nhồi và tường vây); Quyết định số 21/2025/QĐ-FCT ngày 20/5/2025 của Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4 (Hạng mục: Phần ngầm); Quyết định số 30/2025/QĐ-FCT ngày 03/10/2025 của Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4 (Hạng mục: Phần thân);

- Giấy phép xây dựng số 68/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 10/3/2025 (Phần cọc khoan nhồi và tường vây); Giấy phép xây dựng số 1083/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 12/6/2025 (Phần ngầm); Công văn số 2180/SXD-CPXD ngày 08/8/2025 của Sở Xây dựng về việc liên quan đến đề nghị hướng dẫn nội dung miễn giấy phép xây dựng đối với dự án Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4 thuộc Khu đô thị Công nghệ FPT, phường Ngũ Hành Sơn.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 6715/QĐ-UBND ngày 04/10/2016 của UBND thành phố về việc giao đất đã giải phóng mặt bằng đợt 2 (đất sạch) cho Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng để đầu tư xây dựng Khu đô thị công nghệ FPT, tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 2536/QĐ-UBND ngày 21/6/2018 của UBND thành phố về việc điều chỉnh diện tích giao đất và cho thuê đất để đầu tư xây dựng Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng; Quyết định số 3684/QĐ-UBND ngày 17/8/2019 của UBND thành phố về việc điều chỉnh diện tích giao đất, cho thuê đất (đợt 1 và đợt 2) để đầu tư xây dựng Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng; Quyết định số 3228/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND thành phố về việc điều chỉnh diện tích giao đất, cho thuê đất (đợt 4 và đợt 6) để đầu tư xây dựng Khu đô thị công nghệ FPT tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn của Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 241775 (Số vào sổ cấp GCN: CT 67614) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố cấp ngày 05/01/2023.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp

Theo báo cáo của chủ đầu tư, chủ đầu tư không thế chấp dự án, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của dự án tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào.

5. Thông tin khác của dự án

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 243/TD-PCCC do Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20/5/2025;

- Công văn số 1460/UBND-ĐCXD ngày 27/9/2024 của UBND phường Hòa Hải V/v tiếp nhận đăng ký môi trường của dự án “Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4”;

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số 12/2025/TB-FCT-BQLDA ngày 13/3/2025 (phần cọc khoan nhồi và tường vây); Thông báo số 61/2025/TB-FCT-BQLDA ngày 09/7/2025 (phần ngầm); Thông báo số 73/2025/TB-FCT-BQLDA ngày 07/10/2025 (phần thân);

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình FPT Plaza 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 nhà ở: 1.395 căn hộ chung cư.

- Tổng diện tích sàn nhà ở: 103.584,9 m².

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, nhà ở hình thành trong tương lai tại Tòa nhà chung cư FPT Plaza 4 - Khu đô thị Công nghệ FPT đủ điều kiện được bán theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 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 7099/SXD-QLN ngày 23/10/2025.

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 128/2025/CV-FCT ngày 16/11/2025.

- 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.

- 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. Việc bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 17,

18, 19 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 4, 5, 7 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- 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 05% 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. 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 tại Điều 17, Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023 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 Đô thị FPT Đà Nẵng biết, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn