

Số: /SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2026

V/v điều kiện đưa vào kinh doanh đối
với nhà ở hình thành trong tương lai tại
khối NOXH 01 thuộc Dự án nhà ở xã
hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu
tái định cư Hòa Hiệp 4
(Ecohome Hòa Hiệp)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 04A/2025/CV-TĐ ngày 07/01/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến về điều kiện bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại khối NOXH 01 thuộc Dự án nhà ở xã hội tại khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4 (Ecohome Hòa Hiệp).

Trên cơ sở hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Thông tin chung

- Tên dự án: Nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hòa Hiệp 4 (Ecohome Hòa Hiệp).
- Địa điểm xây dựng: Khu đất dự án thuộc phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 12, tòa nhà A3 Ecolife Capitol, số 58 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, Hà Nội.
- Quy mô dự án: Khu chung cư gồm 02 khối nhà ở xã hội (NOXH 01 có 391 căn hộ, NOXH 02 có 1.085 căn hộ), 01 khối nhà thương mại và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Tổng diện tích bố trí chỗ để xe tại các tầng hầm và tầng 1: 6.461 m². Diện tích cây xanh: 8.565,9 m². Hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải 800 m³/ngày đêm; Hệ thống cấp điện đi ngầm 22kV; Hệ thống giao thông nội bộ, cấp thoát nước hoàn chỉnh...

2. Hồ sơ pháp lý

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án số 1273/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng. Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1345/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng.
- Quyết định số 6185/QĐ-UBND ngày 31/7/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và người lao động tại khu đất ký hiệu B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hòa Hiệp 4.

- Quyết định số 4701/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND quận Liên Chiểu về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất B4-1, B4-2 thuộc khu tái định cư Hòa Hiệp 4.

- Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 27/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô để thực hiện dự án.

- Văn bản thẩm định thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy số 497/TĐ-PCCC ngày 28/8/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an TP Đà Nẵng.

- Giấy phép môi trường số 06/GPMT-SNNMT ngày 26/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

- Giấy phép xây dựng số 414/GPXD ngày 11/9/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư số 18/2025/QĐ-HĐQT ngày 22/8/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô.

- Quyết định phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công số 48/2025/QĐ-TGĐ ngày 25/8/2025 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô.

- Báo cáo thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công số 2843-25/SP-TT ngày 22/8/2025 của Công ty CP Texo tư vấn và đầu tư (được ghi nhận tại Phụ lục Giấy phép xây dựng số 414/GPXD).

- Báo cáo thẩm tra về phòng cháy và chữa cháy số 05/KQTT-NOXH ngày 27/8/2025 của Công ty CP Tư vấn Thiết kế và Xây lắp ATAT (được ghi nhận tại Phụ lục Giấy phép xây dựng số 414/GPXD).

- Công văn số 1501/SXD-HTKT ngày 29/7/2025 của Sở Xây dựng TP Đà Nẵng về việc ý kiến đấu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải dự án.

- Công văn số 627/DNPC-KT+KHVT ngày 30/7/2025 của Công ty Điện lực Đà Nẵng về việc ý kiến chủ trương cấp điện dự án.

- Công văn số 1068/CTCN-KT ngày 21/7/2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước.

- Công văn số 584/CTNXLNT-KT ngày 21/7/2025 của Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải Đà Nẵng về việc thỏa thuận đấu nối thoát nước thải.

- Công văn số 844/CV-TĐ/2025 ngày 13/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô về việc cam kết thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có).

- Công văn số 860A/CV-TĐ ngày 22/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô về việc cam kết thực hiện đầu tư xây dựng công trình trường mầm non tại dự án.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng (Phần móng) số 001/NTHTBPCTXD/RE.H9/CNX ngày 26/12/2025.

3. Thông tin về tình trạng thế chấp

Theo báo cáo của chủ đầu tư, dự án, quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án hiện chưa được thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào.

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

Căn cứ hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp và đối chiếu quy định của pháp luật hiện hành, tại thời điểm xem xét hồ sơ, nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại khối NOXH 01 thuộc Dự án nhà ở xã hội tại Khu đất B4-1, B4-2 thuộc Khu tái định cư Hòa Hiệp 4 (Ecohome Hòa Hiệp), phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đủ điều kiện được bán theo quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

- Số lượng nhà ở: 391 căn hộ chung cư (khối NOXH 01).

III. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1. Chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực đối với các thông tin, hồ sơ gửi kèm Công văn số 04A/2025/CV-TĐ ngày 07/01/2026.

2. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đủ điều kiện được bán nhưng chủ đầu tư không bán mà thực hiện thế chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán nhà ở này, trừ trường hợp được người mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 nếu 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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô 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 Hải Vân, phường Liên Chiểu;
- VPĐK ĐĐ TP;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLNN (H).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn